

UNIVERSITA' PER STRANIERI DI SIENA

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE POSTO IN SIENA – VIA SALLUSTIO BANDINI N. 82 DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ PER STRANIERI DI SIENA

L'Università per Stranieri di Siena, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/09/2019 ed in conformità al Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924, indice un'asta pubblica che si svolgerà con le modalità disciplinate dal presente bando, per la locazione ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n. 392, della porzione di immobile di seguito descritta.

DATI GENERALI DELL'IMMOBILE IN LOCAZIONE E PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

1 - Parte Locatrice. Proprietaria dell'immobile è l'Università per Stranieri di Siena (di seguito anche Università), codice fiscale 80007610522, con sede legale in Piazza Carlo Rosselli nn. 27/28 – 53100 Siena; tel 0577 240 100/111; fax 0577 281 030; e-mail: info@unistrasi.it; PEC unistrasi@pec.it.

Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Silvia Tonveronachi – Direttrice Generale.

2 - Descrizione del bene immobile oggetto di locazione. La porzione di immobile in locazione è costituita da un fondo collocato al di sotto del livello stradale ed è composta da un unico vano principale, in parte soppalcato, dal quale si accede ad un ambiente adibito ai servizi igienici e ad un ripostiglio posti sul retro. La porta di accesso è l'unica superficie aeroilluminante del fondo. Il fondo si trova in ottimo stato di conservazione. Gli impianti presenti nel fondo non sono dotati delle dichiarazioni di conformità.

3 - Dati catastali e consistenza immobiliare. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena nel Foglio 132 Particella 456 Sub. 16 Categoria C/2 Classe 6. La consistenza lorda commerciale è di mq 71 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Rendita catastale € 390,44.

4 - Dati urbanistici. Il fondo, indicato dagli strumenti di pianificazione territoriale del Comune di Siena facente parte del tessuto del centro storico 2 (CS2), è destinato a magazzino, ma può essere utilizzato anche come fondo commerciale ai sensi dell'art. 53 delle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

5 - Vincoli. L'immobile, acquistato dall'Università per Stranieri di Siena con atto del 28/11/1987 a rogito Notaio Riccardo Coppini di Montalcino (Rep. n. 168 Racc. n. 66), è libero da vincoli locativi e da servitù limitative ai diritti reali della proprietà.

6 - Vincoli Sovrintendenza. L'immobile non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. come comunicato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana con nota Prot. n. 8570 del 02/07/2008.

7 - Durata del contratto di locazione. La durata del contratto di locazione è fissata in anni 6 (sei) dalla sottoscrizione del contratto stesso, rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni, ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m.i., salva la disdetta da inoltrarsi nei termini e con le modalità di cui all'art. 28 della citata legge.

8 - Canone di affitto e pagamento. Il fondo sarà concesso in locazione a corpo al canone annuo offerto dall'offerente aggiudicatario sulla base d'asta di € 6.300,00 (euro seimilatrecentovirgolazerozero), oltre accessori di legge. Tale canone sarà aggiornato, automaticamente di anno in anno, in base agli indici Istat dei prezzi al consumo, a prescindere da un'espressa richiesta in tal senso da parte dell'Università e potrà essere corrisposto in rate mensili anticipate, tutte di pari importo oltre accessori di legge, entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione dello stipulando contratto di locazione, fatto salvo quanto previsto dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori, costituirà, inoltre, immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di legge.

9 - Spese condominiali. Gli oneri condominiali saranno a carico del conduttore.

10 - Manutenzione e innovazioni durante la locazione. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza eccezioni o riserve. I lavori di manutenzione ordinaria saranno a carico del locatario senza alcun diritto al rimborso da parte dell'Università. Gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari successivamente all'inizio dell'attività, saranno a carico dell'Università, mentre i costi per le autorizzazioni inerenti all'avvio dei lavori di manutenzione straordinaria stessi, saranno ad esclusivo carico del locatario. Gli interventi straordinari dovranno sempre essere preventivamente concordati e accettati dall'Università. Resteranno acquisite dal locatore le modifiche eventualmente attuate, salvo il diritto dell'Università di chiedere la rimozione delle stesse, a cura e spese del conduttore.

11 - Subaffitto, variazioni d'uso e cessione del contratto. E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'Università, nonché il subaffitto a terzi e la cessione del contratto se non in base a quanto disposto dal contratto di locazione e dalle norme di legge, tra cui l'art. 36 della L. 392/1978 e s.m.i., pena l'immediata risoluzione ed il risarcimento del danno subito dall'Università.

12 - Modifiche contrattuali. In fase di stipula del contratto di locazione potranno essere apportate allo stesso modifiche e/o integrazioni che non alterino, però, il contenuto sostanziale del presente bando.

13 - Disciplina del procedimento – prezzo a base d'asta. La locazione della porzione di immobile avverrà mediante pubblico incanto, con il metodo delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73 comma 1 lett.) c) e 76 del R.D. n. 827/1924 da confrontarsi con il prezzo di locazione annuo posto a base d'asta pari a € 6.300,00 (euro seimilatrecentovirgolazerozero) corrispondente al canone mensile di € 525,00 (euro cinquecentoventicinquevirgolazerozero), con offerte in aumento o almeno pari a tale prezzo, a corpo, secondo le disposizioni del presente bando.

Si precisa sin da ora che la locazione dell'immobile è da riferirsi allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova al momento della procedura d'asta.

MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELL'ASTA

14 - Metodo e criterio di aggiudicazione. L'asta si svolgerà per pubblica gara con il metodo delle offerte segrete, con offerte in aumento sul prezzo posto a base d'asta, o almeno pari, secondo le norme degli artt. 73 lettera c) e 76 del R.D. 23/05/2024 n. 827 e successive modificazioni. Non saranno ammesse offerte al ribasso, condizionate o espresse in modo indeterminato o generico.

È facoltativa la presenza in sede d'asta dei partecipanti offerenti. Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale.

15 - Soggetti legittimati a presentare offerta. In via generale le offerte possono essere effettuate a titolo personale da persona fisica maggiorenne o da soggetto con personalità giuridica che partecipa all'asta per se stessa. E' ammessa l'offerta congiunta. Se le offerte sono presentate a nome di più persone queste si intendono obbligate in solido nei confronti dell'Università. Non saranno ammesse né offerte per procura speciale, né offerte per persona da nominare.

16 - Requisiti di partecipazione.

Requisiti di partecipazione persone fisiche. Le persone fisiche maggiorenni per presentare l'offerta, alla data di scadenza indicata nel presente bando, dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) di non aver avuto l'applicazione di sanzioni che comportano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- b) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- c) di non essere iscritto ai registri dei protestati;

- d) di non avere contenziosi e/o debiti con l'Università per Stranieri di Siena;
- e) di non aver riportato condanne penali per reati contro la pubblica amministrazione;
- f) di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre

Requisiti di partecipazione persone giuridiche. Le persone giuridiche per presentare l'offerta, alla data di scadenza indicata nel presente bando, dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione al registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, per attività nel settore del commercio e artigianato;
- b) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, nei cui riguardi non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- d) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- e) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- f) di non essere iscritto ai registri dei protestati;
- g) di non avere contenziosi e/o debiti con l'Università per Stranieri di Siena;
- h) gli amministratori, il rappresentante e coloro che ricoprono cariche sociali, non devono aver riportato condanne penali per reati contro la pubblica amministrazione e non devono trovarsi nella condizione legale di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione stessa;
- i) di non aver avuto l'applicazione di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell' 8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

Nel caso di offerta congiunta i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da tutti i componenti.

17 - Disposizioni generali in materia di offerte. L'Università si riserva di procedere all'espletamento dell'asta e all'aggiudicazione della stessa anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta valida.

L'Università si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara o di prorogare la data di scadenza del bando senza che i concorrenti possano avanzare pretese al riguardo.

Le offerte presentate nell'ambito della presente procedura d'asta pubblica hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Università è vincolato al provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Le offerte contenenti l'indicazione di un importo inferiore a quello stabilito a base d'asta non saranno ritenute valide.

18 - Offerte uguali. Qualora due o più concorrenti presentino uguale offerta, si procederà, nella medesima adunanza, ad un incanto tra essi soli "a partiti segreti" con la presentazione delle nuove offerte segrete in buste chiuse, fornite dall'Università, debitamente siglate. L'aggiudicazione risulterà al migliore offerente. Qualora nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà al sorteggio tra tutte le offerte uguali. Nel caso in cui uno degli offerenti che hanno presentato offerta uguale non sia presente alla seduta pubblica, l'Università provvederà a richiedere ai presenti, fosse anche uno solo, il miglioramento della stessa. In caso contrario si procederà all'estrazione a sorte tra tutte le offerte uguali presentate.

Nel caso in cui una delle offerte uguali dovesse essere stata presentata congiuntamente da più soggetti, ai fini della formulazione dell'offerta migliorativa occorre che gli stessi siano tutti presenti in sede d'asta.

19 - Sopralluogo obbligatorio. Gli interessati a presentare offerta dovranno effettuare un sopralluogo nell'immobile oggetto della locazione al fine di poterne constatarne l'idoneità all'uso che ne intenda fare.

L'appuntamento per il sopralluogo dovrà essere richiesto al Sig. Marzocchi Giovanni, ai seguenti indirizzi di posta elettronica: marzocchi@unistrasi.it, servizitecnici@unistrasi.it. Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 2 (due) giorni lavorativi precedenti la scadenza del termine per presentare l'offerta. Al termine del sopralluogo sarà rilasciata attestazione, da presentare con la documentazione richiesta a corredo dell'offerta. Il sopralluogo deve essere effettuato in prima persona dalla persona fisica interessata a presentare offerta o, nel caso di persona giuridica, da legale rappresentante o da persona debitamente munita di delega del rappresentante legale.

20 - Termini e modalità di partecipazione. Per partecipare all'asta gli interessati dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 30/12/2019**, all'ufficio Protocollo dell'Università – Piazza Rosselli 27/28 – 53100 SIENA, un unico plico chiuso, controfirmato e sigillato su tutti i lembi di chiusura in modo da assicurarne la segretezza e la non manomissibilità, sul quale dovrà essere apposta in modo chiaro e leggibile - oltre all'intestazione della Ditta - la seguente dicitura:

“OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEL LOCALE POSTO IN VIA SALLUSTIO BANDINI N. 82 A SIENA”.

Il plico deve contenere al suo interno due buste - distinte e non inserite una dentro l'altra - a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura rispettivamente: “A – Documentazione” e “B – Offerta economica”.

Nella **busta “A – DOCUMENTAZIONE”** devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- domanda di partecipazione redatta in carta semplice, secondo lo schema di cui al Modello “A” allegato al presente bando, contenente, a pena di esclusione, la sottoscrizione del titolare o legale rappresentante ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 e accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità dello stesso sottoscrittore;

- garanzia provvisoria di € 630,00 (euro seicentotrentavirgolazerozero) pari al 10% del canone annuale posto a base d'asta, presentata tramite uno dei modi previsti dalle normative vigenti. La garanzia, se presentata sotto forma di fideiussione può essere bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'amministrazione. La garanzia deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta e sarà restituita all'aggiudicatario al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

Qualora, invece, l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto di locazione, la garanzia provvisoria sarà incamerata dall'Università, fatto salvo, comunque, il diritto, da parte dell'Università stessa, di agire per l'ulteriore risarcimento del danno.

- dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, unita alla copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, attestante la sussistenza della capacità giuridica e di agire, nonché la capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;

- attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal tecnico dell'Università eventualmente accompagnata dalla delega presentata in fase di sopralluogo.

Nella **busta “B – OFFERTA ECONOMICA”** deve essere inserita, a pena di esclusione:

- l'Offerta Economica, redatta sull'allegato “B” al presente bando, firmata e redatta in lingua italiana, contenente una dichiarazione inerente al rialzo percentuale sull'importo a base d'asta. Il rialzo dovrà essere scritto in cifre e in lettere con l'avvertimento che, in caso di discordanza, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Università.

Qualsiasi variante, riserva o condizione di natura sia tecnica che amministrativa, sarà causa di nullità dell'offerta.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso partecipante, anche in qualità di componente di offerta congiunta.

21 - Cause di esclusione dall'asta. Saranno escluse dall'asta, senza procedere all'apertura del plico, le offerte:

- a. pervenute dopo il termine perentorio precisato, indipendentemente dalla data del timbro postale di spedizione, restando il recapito a rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile;
- b. il cui plico di invio presenti strappi o altri segni di manomissione che ne possano pregiudicare la segretezza.

Saranno escluse dopo l'apertura della busta denominata "A – Documentazione", le offerte:

- a. carenti di una o più delle dichiarazioni/documentazioni richieste, ovvero con indicazioni errate, insufficienti, non pertinenti, non veritiere o comunque non idonee all'accertamento dell'esistenza dei requisiti per i quali sono prodotte e sprovviste di fotocopia di valido documento di identità.

Saranno escluse dopo l'apertura della denominata "B – Offerta economica", le offerte:

- a. mancanti della firma del titolare o del legale rappresentante sul foglio dell'offerta;
- b. che rechino l'indicazione dell'offerta in ribasso;
- c. che rechino, in relazione all'indicazione del prezzo offerto, segni di abrasioni, cancellature o altre manomissioni. Sono ammesse le correzioni purché espressamente confermate con sottoscrizione a margine del sottoscrittore dell'offerta stessa;
- d. che contengano, oltre al prezzo offerto, condizioni, precondizioni o richieste a cui l'offerta risulti condizionata.

22 - Apertura plichi. L'apertura dei plichi avverrà il giorno **13/01/2020 alle ore 10:00** presso l'Università per Stranieri di Siena, Piazza Carlo Rosselli, 27/28, in seduta pubblica. L'assegnazione verrà aggiudicata a chi avrà formulato l'offerta economicamente più alta. A fronte di due o più offerte uguali (pari offerta), verrà effettuata la procedura di cui al precedente punto "Offerte uguali". Qualora i concorrenti non fossero presenti all'apertura dei plichi, il risultato sarà loro comunicato, formalmente, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione.

Alla Commissione preposta alla valutazione delle offerte è riservata la facoltà, insindacabile, di non far luogo all'asta o di prorogarne la data, senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

23 - Stipula del contratto di locazione. Previa acquisizione del certificato generale del casellario giudiziale; del certificato generale dei carichi pendenti, del certificato della cancelleria fallimentare (in caso di impresa), del certificato camerale di impresa riferibili all'aggiudicatario, il contratto di locazione dovrà essere stipulato tra le parti entro 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione definitiva, con consegna dei locali al conduttore.

Tutte le spese per la redazione del contratto, per la sua registrazione e quant'altro saranno a carico dell'aggiudicatario.

24 - Fidejussione e polizza assicurativa. All'atto della stipula del contratto di locazione, dovrà essere consegnata all'Università, quale condizione essenziale per la sottoscrizione del contratto stesso, idonea fidejussione bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta, dell'importo di 3.780,00 (euro tremilasettecentottantavirgolazerozero) a garanzia del puntuale pagamento del canone e della corretta restituzione dell'immobile.

L'aggiudicatario si obbliga, inoltre, sempre al momento della stipula del contratto di locazione e quale condizione essenziale dello stesso, a consegnare all'Università idonea polizza assicurativa, dell'importo di € 100.000,00 (euro centomilavirgolazerozero), a copertura della responsabilità civile verso terzi ed a garanzia di eventuali danni che l'unità immobiliare potrebbe subire nel corso della locazione (incendi e quant'altro).

25 – Penali. Qualora, per motivi o cause imputabili all'aggiudicatario, non si addivenisse alla stipula del contratto, l'Università, oltre alla escussione della garanzia provvisoria di cui al precedente art. 20, avrà diritto ad un risarcimento economico per mancata locazione per un importo pari a sei mensilità di canone.

26 - Altre informazioni e condizioni.

- a) l'aggiudicatario, a titolo di deposito cauzionale della locazione, dovrà versare una caparra pari a tre mensilità al momento della stipula del contratto di locazione;
- b) l'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il concorrente aggiudicatario, mentre per l'Ente diventerà tale soltanto con la sottoscrizione del contratto di locazione;
- c) per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia al codice civile ed alle norme in vigore sulla materia;

- d) i dati forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di gara e della eventuale successiva stipula del contratto. Tali dati potranno essere, inoltre, comunicati ai concorrenti che partecipano alla gara e ad ogni altro soggetto che abbia interesse, ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i.

Entro il termine massimo di tre giorni lavorativi dalla scadenza del termine per presentare l'offerta potranno essere chiesti chiarimenti e informazioni al seguente punto di contatto: Aucone Antonella, tel. 0577 240 206, e-mail aucone@unistrasi.it. I quesiti di interesse generale ed eventuali ulteriori informazioni utili per la formulazione dell'offerta saranno pubblicati sul sito internet dell'Università al seguente link: <https://online.unistrasi.it/bandi/ListaBandi.asp?tipo=1>.

Il presente bando è pubblicato sul sito internet dell'Università <http://www.unistrasi.it> e all'Albo on line dell'Ateneo.

Siena, 01/10/2019