

BANDO DI ASTA PUBBLICA A PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE NEL COMUNE DI SIENA

In esecuzione della delibera del Consiglio di amministrazione del 29 aprile 2014, questo Ente ha indetto, per il giorno 9 giugno 2014, una gara nella forma della procedura aperta con il criterio selettivo di aggiudicazione dell'offerta economicamente più alta rispetto a quello posto a base di gara, per la cessione in locazione di un'unità immobiliare, ad uso commerciale, nel Comune di Siena, via Pantaneto n. 58, identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune, nel foglio di mappa 134, particella 25, sub. 43, Cat. C/1, Classe 8, consistenza 122 mq., superficie catastale 174 mq., rendita euro 3.541,04, in piena proprietà dell'Ente, come da visura visionabile presso i Servizi tecnici dell'Università per Stranieri di Siena.

All'interno dell'immobile l'aggiudicatario/conducente dovrà realizzare un caffè letterario, teso alla diffusione e alla sensibilizzazione, in senso lato, della cultura attraverso, ad esempio, l'organizzazione di eventi letterari ed artistici attinenti, ma non solo, alle tematiche oggetto della didattica da parte dell'Università per Stranieri di Siena.

Come meglio indicato *infra*, è onere dell'aggiudicatario di procedere ad una preventiva valutazione, avvalendosi di un tecnico di fiducia, avente ad oggetto la realizzabilità, all'interno del suddetto immobile, del citato caffè letterario. È onere, altresì, dell'aggiudicatario di sopportare ogni e qualsivoglia costo per la ristrutturazione del locale per l'apertura dell'attività di caffetteria e/o di attività connesse.

1 – Ente locatario e responsabile del procedimento. Università per Stranieri di Siena, Piazza Carlo Rosselli n. 27/28; Tel. 0577 240 100/111; Fax 0577 281 030; Email: info@unistrasi.it; unistrasi@pec.it; P.IVA/C.F. 80007610522.

Responsabile del procedimento: Dott. Maurizio Ferretta

2 – Procedura di gara. Procedura aperta con aggiudicazione attraverso il criterio del prezzo più alto rispetto a quello posto a base di gara.

3 – Localizzazione e descrizione dell'immobile. Comune di Siena, Via Pantaneto n. 58, identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune, nel foglio di mappa 134, particella 25, sub. 43, Cat. C/1, Classe 8, consistenza 122 mq., superficie catastale 174 mq., rendita euro 3.541,04; sottoposto a vincolo storico e artistico di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42.

L'immobile, con accesso dalla via Pantaneto n° 58, si sviluppa su più livelli: al piano terra è presente il locale principale, con soffitto a volta ed archi, con due vani accessori retrostanti. Da uno dei detti locali accessori si accede, tramite una scala, ad altri due locali posti al piano interrato.

Il locale è dotato di impianto elettrico e idrosanitario che necessita, però, di un opportuno intervento di risistemazione al fine dell'ottenimento delle certificazioni di conformità propedeutiche all'inizio dell'attività di caffetteria. Stante la destinazione cui sarà adibito l'immobile, l'Ente ritiene necessaria anche una verifica statica dello stesso, che dovrà essere effettuata a cura e

spese dell'aggiudicatario quale condizione per la stipula del contratto di locazione.

Si precisa che ogni costo, spesa e quant'altro occorrente per la ristrutturazione dell'immobile e dei relativi impianti (tra i quali, elettrico, idrosanitario e fognario), per lo svolgimento della detta attività, dovrà essere sostenuto, esclusivamente, dall'aggiudicatario/conduuttore, così come l'arredo dell'immobile stesso.

L'immobile, infatti, verrà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espressa rinuncia del conduuttore a porre in essere qualsivoglia azione, ovvero ad opporre qualunque eccezione fondata sullo stato del medesimo.

Gli interventi di ristrutturazione e/o modifica interna, di maggiore rilevanza, dovranno essere proposti all'Università e approvati dalla stessa.

Sarà, altresì, a carico dell'aggiudicatario ogni onere inerente alla richiesta ed all'ottenimento delle autorizzazioni e/o licenze, occorrenti all'inizio della suddetta attività anche se parzialmente diversa da quella prevista. Tali autorizzazioni e/o licenze dovranno essere acquisite dall'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni, prorogabili a 120 (centoventi) per giusta causa, dalla data di stipula del contratto di locazione. I lavori di ristrutturazione dovranno seguire la medesima tempistica.

4 – Importo a base d'asta. Il locale sarà concesso in locazione a corpo al canone annuo a base d'asta di € 27.600,00 (euro ventisettemilaseicento virgola zero zero), oltre accessori di legge. Sono ammesse solo offerte in aumento sul prezzo annuo a base d'asta.

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'Ente proprietario e potrà essere corrisposto in rate mensili anticipate, tutte di pari importo, di € 2.300,00 (euro duemilatrecento virgola zero zero) oltre accessori di legge, entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese.

Gli oneri condominiali saranno a carico del conduuttore.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduuttore, 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 conduuttore al fine del decorso degli interessi di legge.

Qualora nel corso della locazione dovessero essere eseguiti sull'immobile opere straordinarie, salva l'operatività delle prescrizioni di cui al punto 5-2 del presente bando, il canone, come pattuito, verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere stesse.

5 – Principali condizioni contrattuali.

5 - 1 Durata del contratto. 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, salva la

comunicazione della disdetta da inoltrarsi nei termini e con le modalità di cui all'articolo 28 della citata legge.

L'aggiudicatario/conduuttore nel caso in cui non possa più proseguire la normale attività nell'immobile a causa di impedimenti sopravvenuti estranei alla volontà dell'Ente proprietario, nulla potrà pretendere in conto risarcimento o interessi da parte dell'Ente stesso, obbligandosi, a richiesta della proprietà, a lasciare l'immobile libero da persone o cose.

5 – 2 Manutenzione e Innovazioni. 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 dell'utilizzatore senza alcun diritto al rimborso da parte dell'Ente. Gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari successivamente all'inizio dell'attività, saranno a carico dell'Ente, mentre i costi per le autorizzazioni inerenti all'avvio dei lavori di manutenzione straordinaria stessi, saranno ad esclusivo carico del locatario ad eccezione di quegli interventi straordinari dovuti o comunque connessi all'esercizio dell'attività che, invece, saranno sopportati interamente dall'aggiudicatario.

Si ribadisce, per chiarezza, che saranno a carico dell'aggiudicatario gli interventi straordinari connessi all'esercizio dell'attività, tanto nella fase iniziale quanto nel corso della prosecuzione della stessa.

Gli interventi straordinari dovranno, comunque, essere preventivamente concordate e accettati dall'Università.

Resteranno acquisite dal locatore le modifiche eventualmente attuate, salvo il diritto dell'Ente di chiedere la rimozione delle stesse a cura e spese del conduuttore.

5 – 3 Subaffitto, variazioni d'uso e cessione del contratto. E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'Università concedente, nonché il subaffitto a terzi e la cessione del contratto se non in base a quanto disposto dal contratto di locazione e della 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'Amministrazione.

5 – 4 Fidejussione e polizza assicurativa. All'atto della stipula del contratto di locazione, dovrà essere consegnata all'Ente, quale condizione essenziale per la sottoscrizione del contratto stesso, idonea fidejussione bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta, dell'importo di 30.000,00 (euro trentamila virgola zero zero) 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 € 200.000,00 (euro duecentomila virgola zero zero), 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).

Si precisa, relativamente alla fidejussione, che qualora per cause oggettive e non imputabili all'aggiudicatario, quest'ultimo non riesca a consegnare all'Università il contratto di fidejussione debitamente sottoscritto ed efficace, l'Ente si riserva la facoltà di accettare, in sostituzione della detta garanzia personale, la corresponsione, a titolo di deposito cauzionale non fruttifero, di tre mensilità del canone di locazione.

5 – 5 Riserva in favore dell'Università. In considerazione della destinazione cui dovrà essere adibito il locale oggetto del presente bando,

l'Università si riserva il diritto di procedere, all'interno del locale medesimo e per un massimo di due volte al mese, alla diretta organizzazione di eventi culturali. Si precisa, per chiarezza, che l'esercizio di tale diritto rientra nella discrezionalità dell'Ente. Si precisa, altresì, che durante l'effettivo svolgimento dei citati eventi, il conduttore potrà continuare a svolgere l'ordinaria attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Sempre all'interno del progetto di diffusione e sensibilizzazione culturale, nonché al fine di favorire la circolazione degli studenti stranieri all'interno del centro storico di Siena, l'Università si riserva, con piena discrezionalità, di concordare con il conduttore l'applicazione di prezzi di favore agli studenti, sugli alimenti commercializzati all'interno del caffè letterario, tramite, ad esempio, una apposita carta prepagata.

6 – 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.

7 - Criterio di scelta del Locatario. L'assegnazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta sul canone annuo posto a base d'asta, come indicato al punto n. 4 del presente bando. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Sono ammesse, esclusivamente, offerte pari o superiori al corrispettivo annuo a base d'asta.

8 - Soggetti legittimati a partecipare all'asta. Possono partecipare all'asta le persone fisiche maggiorenni, quelle giuridiche, nonché le ditte individuali, in possesso, alla data di scadenza dell'offerta, dei seguenti requisiti:

Persone fisiche:

- a) nei cui confronti non siano state applicate 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 essere in regola con la legislazione antimafia;
- d) di non essere iscritto ai registri dei protestati;
- e) di non avere conteziosi e/o debiti con l'Ente;
- f) di non aver riportato condanne penali per reati contro la pubblica amministrazione;
- g) non sussistenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 38 del D.Lgs 163/06 e ss.mm.ii.
- h) che abbiano effettuato il sopralluogo con un tecnico di fiducia, e che abbiano ritenuto l'immobile idoneo, previa ristrutturazione, per lo svolgimento della suindicata attività. Per il sopralluogo, si prega di contattare i Sigg.ri Michele Gambelli e Giovanni Marzocchi, ai numeri telefonici 0577 240114 e 0577 240210 e concordare un appuntamento. Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro il termine massimo di tre giorni lavorativi precedenti alla scadenza del termine per presentare l'offerta e la relativa attestazione dovrà essere, a pena di esclusione, inserita nella busta "A- Documentazione".

Persone giuridiche:

- a) iscritte 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) che non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, e nei cui riguardi non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- c) che non abbiano 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) che non abbiano 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) che non abbiano 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 conteziosi e/o debiti con l'Ente;
- h) gli amministratori, il rappresentate 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) nei cui confronti non sia stata applicata la 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;
- l) non sussistenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 38 del D.lgs 163/06 e ss.mm.ii.
- m) che abbiano effettuato il sopralluogo con un tecnico di fiducia e che abbiano ritenuto l'immobile idoneo, previa ristrutturazione, per lo svolgimento della suindicata attività. Per il sopralluogo, si prega di contattare i Sigg.ri Michele Gambelli e Giovanni Marzocchi, ai numeri telefonici 0577 240114 e 0577 240210 e concordare un appuntamento. Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro il termine massimo di tre giorni lavorativi precedenti alla scadenza del termine per presentare l'offerta. L'attestazione di avvenuto sopralluogo, rilasciata al termine dello stesso, dovrà essere allegata, a pena di esclusione, nella busta "A- Documentazione".

9 - Termini e modalità di partecipazione. Per partecipare all'asta gli interessati dovranno far pervenire, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 9 giugno 2014 , all'ufficio Protocollo dell'Università per Stranieri di Siena – 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 COMMERCIALE DI VIA PANTANETO 58 ”.

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”** 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 accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità dello stesso sottoscrittore;

- garanzia provvisoria di € 1.380,00 (euro milletrecentottanta virgola zero zero) pari al 5% del canone annuale posto a base d'asta, presentata tramite uno dei modi previsti dalle normative vigenti. La garanzia se presentata sotto forma di fidejussione 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 della 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'Ente, fatto salvo, comunque, il diritto, da parte dell'Ente stesso, 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.

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 sarà consentito ritirare l'offerta, che rimarrà, pertanto, vincolante per il soggetto presentante.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso partecipante, anche in qualità di componente di un raggruppamento temporaneo di imprese.

10 – 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:

c) 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:

- d) mancanti della firma del titolare o del legale rappresentante sul foglio dell'offerta;
- e) che rechino l'indicazione dell'offerta in ribasso;
- f) 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;
- g) che contengano, oltre al prezzo offerto, condizioni, precondizioni o richieste a cui l'offerta risulti condizionata.

11 – Apertura plichi. L'apertura dei plichi avverrà il giorno 16 giugno 2014 alle ore 10:00 presso l'Università per stranieri, Piazza Carlo Rosselli n. 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 effettuato il sorteggio alla presenza degli interessati. 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.

12 - Stipula del contratto di locazione. Il contratto di locazione dovrà essere stipulato tra le parti entro 60 (sessanta) giorni dalla data dell'intervenuta aggiudicazione definitiva, con consegna dei locali al conduttore, previa acquisizione del certificato generale del casellario giudiziale; certificato generale dei carichi pendenti; certificato cancelleria fallimentare (in caso di impresa); certificato camerale di impresa, riferibili all'aggiudicatario.

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

13 - Altre informazioni e condizioni.

- a) l'aggiudicatario, al momento della stipula del contratto, a titolo di deposito cauzionale della locazione, dovrà consegnare idonea fidejussione bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta, dell'importo di 30.000,00 (euro trentamila virgola zero zero);
- 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.

Il presente bando è pubblicato sul sito internet dell'Università

<http://www.unistrasi.it>

La Rettrice
Prof.ssa Monica Barni