

COMUNE DI VIADANA
Provincia di Mantova

BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI LOCALE SITO IN VIA GARIBALDI 67 DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO, PER LE FINALITA' DI ATTUAZIONE DI INTERVENTI SOCIALI, CULTURALI, EDUCATIVI E FORMATIVI DEDICATI A BAMBINI, GIOVANI, ADULTI E ANZIANI.

ENTE LOCATORE: Comune di Viadana, Piazza Matteotti 2, 46019 – VIADANA (MN), Telefono 0375 786253 Indirizzo internet www.comune.viadana.mn.it
Chiarimenti di carattere tecnico potranno richiedersi al Responsabile Titolare di E.Q. Settore Tecnico Manutentivo, Patrimonio, LL.PP., Espropri e Ambiente – Arch. Rocco Tenca, responsabile del procedimento, tel. 0375 786217 – e-mail r.tenca@comune.viadana.mn.it;

Chiarimenti in merito agli aspetti amministrativi della presente procedura possono richiedersi all'Ufficio Contratti tel. 0375 786209 – e-mail s.tonni@comune.viadana.mn.it.

PROCEDURA DI GARA: pubblico incanto ai sensi degli artt. 73, comma 1, lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.05.1924. Aggiudicazione a favore della migliore offerta economica rispetto all'importo posto a base di gara.

MODELLI DI GARA

Sono allegati al presente disciplinare di gara:

- Modello BUSTA A domanda di ammissione e dichiarazione unica sostitutiva di certificazione;
- Modello BUSTA B offerta economica.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOCALI: il locale, come individuato nell'allegata planimetria, è posto al piano terra dell'immobile sito a Viadana in via Garibaldi n. 67, della superficie di mq 44, identificato catastalmente al fg.106 mapp.332 sub. 377.

IMPORTO A BASE DI GARA

Canone annuo a base di gara € 1.200,00.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

- Possono partecipare alla presente procedura tutte le persone fisiche e le persone giuridiche (società di capitali, società di persone, enti, associazioni, fondazioni e ogni altro soggetto di diritto privato) che si trovino in assenza delle cause di esclusione previste dalla normativa in vigore per i contratti pubblici, in particolare artt. 94 e 95 del d.lgs. 36/2023;
- Sono esclusi i soggetti che abbiano pendenze con il Comune di Viadana di qualsiasi natura (l'esclusione opera nei confronti delle persone fisiche, del titolare dell'impresa individuale, della società, del legale rappresentante, degli amministratori, dei soci e del soggetto eventualmente individuato come delegato);
- Tutti i soggetti in grado di realizzare uno o più servizi riguardanti l'attuazione di interventi sociali, culturali, educativi e formativi dedicati a bambini, giovani, adulti e anziani. Tali attività dovranno essere funzionali al rafforzamento delle misure di contrasto della povertà educativa, della rete di sussidiarietà sociale ed alla promozione della coesione del tessuto sociale dei contesti urbani nei quali sono inseriti;
- Sono ammessi anche soggetti senza scopo di lucro quali: organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, enti filantropici, imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute e non riconosciute, i Comitati, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato, diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale, secondo la definizione normativa di cui al Codice del Terzo Settore approvato con Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i. anche se non iscritti al registro previsto dalla normativa vigente. Potranno partecipare alla selezione pubblica anche soggetti non ancora formalmente costituiti. In tal caso la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti gli associati e contenere l'impegno, in caso di assegnazione, di perfezionare l'atto costitutivo prima dell'aggiudicazione definitiva.

SOPRALLUOGO

I concorrenti possono effettuare un sopralluogo assistito presso il locale oggetto di locazione, previo appuntamento con il Responsabile del Settore Lavori Pubblici - Tecnico Manutentivo - Ambiente – Arch. Rocco Tenca tel. 0375 786217 e-mail r.tenca@comune.viadana.mn.it.

Tale sopralluogo dovrà essere effettuato dal concorrente stesso o da persona da questo delegato.

CONDIZIONI CONTRATTUALI:

- 1) **Durata:** sei anni rinnovabili una sola volta per la stessa durata se una delle parti non avrà inviato disdetta, mediante pec, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
- 2) **Canone:** il canone da porre a base di gara è di € 1.200,00 annuali.
Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato in rate semestrali anticipate presso la Tesoreria Comunale. Il canone predetto verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, (nella misura del 100%) delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come accertate dall'ISTAT, prendendo come riferimento la media annua delle variazioni accertate nel corso dell'anno precedente. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini ivi convenuti e stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 3) **Utilizzo dell'immobile:** la locazione si intende soggetta alla condizione risolutiva che il locale sia adibito ad uso diverso dall'abitativo, ed esclusivamente per le finalità di attuazione di interventi sociali, culturali, educativi e formativi dedicati a bambini, giovani, adulti e anziani. Il conduttore dovrà attivarsi direttamente per la richiesta di autorizzazioni, in quanto necessarie, presso i competenti enti pubblici, per l'esercizio dell'attività di cui sopra.
Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediato ripristino nell'originario stato dei locali, a spese del Conduttore e con il risarcimento dell'eventuale danno arrecato. Resta inteso che le eventuali modifiche o addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di alcuna indennità. Il Conduttore ha l'obbligo di restituire i beni nelle stesse condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento d'uso, pena l'immediata revoca della concessione con incameramento della cauzione e risarcimento danni.
E' consentito, previa autorizzazione del Comune, procedere a opere per il ripristino dei locali, a scomputo del canone.
- 4) **Oneri a carico del locatario:** Sono a carico del locatario:
 - la fornitura più i relativi costi di attivazione/voltura e conduzione delle utenze di energia elettrica, riscaldamento, e acqua;
 - le spese di pulizia e tinteggi dei locali interni;
 - Opere di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 del c.c. dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
 - Verifica di conformità impianto termico con corretto funzionamento e manutenzione della caldaia (libretto, verifica esalazione fumi ecc...);
 - Certificato di conformità dell'impianto elettrico;
 - A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dell'eventuale risarcimento danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante la locazione per fatto del locatario, quest'ultimo dovrà costituire una cauzione definitiva pari a sei mensilità, mediante bonifico bancario. Tale cauzione sarà restituita o svincolata al termine della locazione, dopo la riconsegna dei locali e la verifica del buono stato dei medesimi.
- 5) **Oneri a carico del locatore:** al proprietario incombono:
 - le spese di manutenzione straordinaria, comprese quelle che dovessero rendersi necessarie per l'adeguamento degli impianti ad eventuali nuove normative (escluse quelle connesse all'attività esercitata) in materia di sicurezza.
 - fornitura e posa di lampade per i locali interni;
- 6) **Divieto di cessione:** al locatario non è consentito di mutare l'uso del locale o di cederlo a terzi, come è vietata la sublocazione, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.
- 7) **Responsabilità:** Il Conduttore dovrà stipulare idonea polizza assicurativa "rischio conduttore" a copertura di eventuali danni a cose e persone (terzi ed utenti), esonerando il Comune di Viadana da eventuale qualsiasi responsabilità per i danni stessi.
- 8) E' prevista la rinuncia all'indennità di cui all'art. 34 della l. 392 del 1978 ai sensi dell'art. 51 del r.d. 824 del 1927.
- 9) **Spese di registrazione:** Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del locatario fatta eccezione per l'imposta di registro che sarà ripartita in parti uguali fra il locatario e il Comune e da pagarsi con riferimento al corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione richiesta, **a pena di non ammissione alla gara**, devono pervenire, entro il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 28/08/2026** al seguente indirizzo: **COMUNE DI VIADANA - Piazza Matteotti n. 2 – 46019 Viadana (MN)**;

La consegna a mano dei plichi, entro il suddetto termine perentorio, è effettuata presso l'URP del Comune **dalle ore 9.00 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì, il sabato dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 17.00 il giovedì**, che rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti

- Eventuali precisazioni relative alla citata procedura verranno pubblicate sul profilo committente dell'Amministrazione comunale all'indirizzo www.comune.viadana.mn.it al seguente link: <https://www.comune.viadana.mn.it/amministrazione-trasparente/sezioni/591159-avvisi-assegnazione-beni-patrimoniali-comunali/contenuti/3607533-bando-pubblico-locazione-locale-sito-via>;

I due plichi dovranno:

- a) essere idoneamente sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative all'**oggetto della gara**, al **giorno** e all'**ora** dell'espletamento della medesima, **E LA DICITURA NON APRIRE – GARA PER LA LOCAZIONE LOCALE SITO IN VIA GARIBALDI 67**;
- b) recare all'esterno i numeri di telefono del mittente, nonché il relativo codice fiscale e/o partita IVA;
- c) essere predisposti, a pena di esclusione **in n. 2 buste separate e sigillate contenenti**:

c1) **Busta A "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA"**, **domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione in competente bollo da € 16,00**, sottoscritta dal concorrente; alla dichiarazione, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.

c2) **Busta B "OFFERTA ECONOMICA"**, contenente dichiarazione sottoscritta dal concorrente, redatta in lingua italiana secondo il modello, contenente il canone annuo offerto in sede di gara, **CON UN RIALZO MINIMO DI € 50,00**. Un'offerta in ribasso o pari a zero, È DA CONSIDERARSI IRREGOLARE e causa di esclusione dalla procedura. Nel caso di importo inferiore al rialzo minimo, l'offerta è DA CONSIDERARSI PARI al rialzo minimo o al suo multiplo (il calcolo viene effettuato sempre in eccesso).

Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti a) e c), riguardanti le modalità di presentazione dei plichi e delle offerte, **comporta l'esclusione delle offerte stesse.**

- **È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.**
- Non sono ammesse le offerte parziali, incomplete, indeterminate, condizionate o con riserva, o riferite ad offerte relative ad altre procedure.
- Eventuali correzioni dovranno essere sottoscritte a pena di esclusione.
- Le offerte vanno riportate in cifre e in lettere. In caso di disparità, qualora l'offerta non sia altrimenti determinabile, sarà preso in considerazione il dato più vantaggioso per l'Amministrazione.
- A parità di offerta si procederà tra i concorrenti che hanno offerto uguale canone e siano presenti alla gara ad un'ulteriore offerta al rialzo nella stessa seduta; ove i concorrenti non siano presenti, oppure non sia presente uno dei concorrenti interessati al rialzo, il Presidente procederà mediante sorteggio pubblico.

PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La locazione verrà aggiudicata a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione e il cui canone sia maggiore rispetto a quello posto a base di gara.

Le operazioni di gara saranno svolte in data **31/08/2026, presso l'ufficio tecnico comunale, piazza Matteotti 2.**

Il pubblico incanto sarà presieduto dal Dirigente Area Tecnica, Arch. Rocco Tenca, e avrà luogo per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il canone posto a base di gara.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con Determinazione del Dirigente Area Tecnica previo accertamento dell'insussistenza delle cause di divieto, decadenza, e della veridicità delle dichiarazioni prodotte in sede di gara.

ALTRE INFORMAZIONI

- Potranno partecipare alle sedute di gara pubbliche i concorrenti ovvero i soggetti muniti di apposita delega.
- L'offerta è valida per 90/gg a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
- L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

- Si provvederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui dovesse pervenire all'Amministrazione un'unica offerta valida.
- Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone, comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.
- La documentazione non in regola con l'imposta di bollo, sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30.12.1982, n. 955.
- L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del contratto nel giorno fissato mediante convocazione formale. La mancata presentazione dell'aggiudicatario nel termine stabilito, ovvero l'omessa trasmissione dei documenti obbligatoriamente previsti per la stipula del contratto entro il termine preventivamente fissato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.
- Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra la stazione appaltante e gli operatori economici possono avvenire mediante pec o posta elettronica.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE nr. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando di gara.

Viadana, 11/08/2026

Il Responsabile Titolare di E.Q.
Settore Tecnico Manutentivo, Patrimonio, LL.PP., Espropri e Ambiente

Arch. Rocco Tenca

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
d.P.R. 28/12/2000 n. 445 e del d.lgs 07/03/2005, n. 82)