



Comune di Filettino

(Provincia di Frosinone)

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

VERBALE N. 26 DEL 06.04.2020

OGGETTO:	<i>"CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA PRIMO MAGGIO N. 10".</i> APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE, DELL'AVVISO E DEI RELATIVI ALLEGATI PER LA CONCESSIONE IN USO DEL LOCALE COMMERCIALE
-----------------	--

L'anno **DUEMILAVENTI**, il giorno Sei del mese di **APRILE** alle ore 14.00 e ss. nella Sede Comunale, previa convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Sigg.ri:

		PRESENTI	ASSENTI
GIANNI TAURISANO	Sindaco	X	
OTTAVIANI VINCENZO	Vice Sindaco	X	
PESCI GIUSEPPA	Assessore		X
Totale		2	1

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott. Raffaele ALLOCCA in servizio a scavalco

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare su quanto in oggetto.

Preliminarmente si dà atto che ai sensi del Decreto del Sindaco n. 03 del 03/04/2020, la Giunta Comunale si è riunita in videoconferenza rispettando le seguenti condizioni:

- a) è stata assicurata la regolarità dello svolgimento delle funzioni di cui all'art. 97 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267;
- b) è garantita la sicurezza delle comunicazioni e sono stati identificati con certezza tutti i soggetti partecipanti;
- c) è stato verificato il regolare andamento dello svolgimento della riunione e sono stati costatati e proclamati i risultati delle votazioni;
- d) è stato reso possibile per tutti i partecipanti intervenire nella discussione, ricevere, visionare o trasmettere documenti.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

- che il Comune di Filettino è proprietario di un immobile sito in via Primo Maggio n. 10 distinto in Catasto al Fg. 46 Part. 12 Sub 7 Cat. C/1 Classe 3 Cons. 62 Sup. Cat. 77 mq Rend. 573,16;
- che trattasi di un locale facente parte di un fabbricato storico, oggi sede della casa comunale, di maggiore consistenza risalente al '900;
- che è intenzione di questo Ente procedere al recupero degli edifici esistenti al fine di assicurare una valorizzazione dei medesimi;

RICHIAMATA la Delibera G.C. n. 04 del 14.02.2020 con la quale veniva riconosciuta la destinazione commerciale dell'immobile, in questione, e ribadita la necessità di massimizzare la valorizzazione anche commerciale dell'immobile di proprietà comunale;

CONSIDERATO che è intendimento dell'Amministrazione Comunale garantire, il più possibile, alla popolazione residente, l'offerta commerciale nell'ambito del Comune, al fine di incentivare anche la permanenza della popolazione nel territorio comunale, creando occasioni di lavoro ed ampliare l'offerta ai fini turistici;

VALUTATA la necessità di avviare una procedura trasparente e pubblica per la ricerca di un operatore economico interessato a condurre in locazione commerciale il citato locale;

VISTA la Perizia di stima redatta dall'Arch. Anna Maria Campagna, in qualità di Resp. Assetto e Gestione del Territorio, con la quale propone di offrire il locale in locazione commerciale, sulla base delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è da molti anni privo di una regolarizzazione;
- si può addivenire ad un miglior sfruttamento delle risorse comunali disponibili, che, in questo caso, si esplica in un'entrata, dovuta alla locazione dell'immobile;

RITENUTO di condividere la proposta, di cui in precedenza, si è demandato al Resp. Assetto e Gestione del Territorio, di predisporre la più idonea procedura per addivenire alla locazione del locale, di cui in precedenza, predisponendo tutti gli atti di rito;

RICHIAMATA la Perizia di stima redatta, per la determinazione del più probabile valore del canone di locazione commerciale, tenendo conto dei valori OMI, del Borsino immobiliare, dei canoni in vigore per immobili, con la medesima destinazione d'uso, siti nella medesima area di interesse, redatta dall'Ufficio Tecnico che, stante le attuali condizioni di mercato, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'unità immobiliare, in oggetto, ritiene congruo un canone locativo mensile di € 350,00;

RITENUTO di precisare che l'avviso di manifestazione di interesse dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- l'immobile sarà concesso in locazione, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone annuo a base d'asta di € 4.200,00, oltre IVA di legge che verrà aggiornato annualmente nella misura di cui all'art. 32 della legge n. 392 del 1978;

- alla sottoscrizione del contratto dovranno essere versate a favore del Comune n. 2 mensilità quale deposito cauzionale infruttifero;
- il locale anzidetto ha bisogno di ristrutturazione interna e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità commerciali del conduttore, tali innovazioni/ristrutturazioni saranno a totale carico dello stesso, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- il conduttore dovrà, a lavori ultimati, provvedere a trasmettere le certificazioni del caso;
- il canone di locazione decorrerà dalla fine dei lavori di ristrutturazione e comunque dal secondo mese di locazione decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- dal canone sono escluse le spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio che graveranno sul conduttore;
- la locazione commerciale sarà stipulata ai sensi della legge n. 392 del 1978 per la durata di 6 (dicasi sei) anni rinnovabili per un periodo di 6 (dicasi sei) anni;
- sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune locatore nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge;
- il conduttore dovrà realizzare i lavori di carattere straordinario ed allestimento di adeguati impianti in base alle esigenze dell'attività che intende condurre, oltre a sostenere gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- il conduttore dovrà dotarsi di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività che intende svolgere;
- il conduttore dovrà assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale, impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i.;

RITENUTO di precisare che:

- la pubblicazione dell'avviso e le domande che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per l'Ente nei confronti dei soggetti interessati;
- i partecipanti dovranno precisare l'attività che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;
- il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo all'Avviso in quanto la procedura avviata non costituisce offerta al pubblico;
- il Comune si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola offerta presentata;

VISTA la documentazione predisposta dal Resp. Assetto e Gestione del Territorio, e precisamente:

- l'Avviso a presentare manifestazione di interesse per la conduzione in locazione dell'immobile commerciale di proprietà comunale
- lo schema per la Manifestazione di Interesse
- lo schema per l'Offerta Economica
- lo schema per l'Attestazione di avvenuto sopralluogo
- lo schema di Contratto di locazione
- l'Informativa per il trattamento dei dati personali

quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

RITENUTO:

- di approvare i suddetti atti per la locazione dell'immobile di proprietà comunale da adibirsi all'esercizio di attività commerciale fermo restando la facoltà del Resp. Assetto e Gestione del Territorio di apportare, ove necessario, eventuali modifiche formali;

ATTESO che il contenuto degli indirizzi sopra esposti attengono alle decisioni proprie del Sindaco e dell'Organo di governo ai sensi degli artt. 42 e 50 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.Lgs. n.267/2000;

RITENUTO di dover provvedere in merito, per le finalità di pubblico interesse sopra richiamate;

VISTI:

- la Legge 27 luglio 1978 n. 392 "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*";
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "*Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti locali*";
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi

DELIBERA

DI APPROVARE la Perizia di stima redatta dal Resp. Assetto e Gestione del Territorio, per la determinazione del più probabile valore del canone di locazione, tenendo conto dei valori OMI, del Borsino immobiliare, dei canoni in vigore per immobili, con la medesima destinazione d'uso, siti nella medesima area di interesse, che, stante le attuali condizioni di mercato, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, in oggetto, ritiene congruo un canone mensile di € 350,00 oltre iva se dovuta;

DI STABILIRE che l'Avviso pubblico dovrà avere a base d'asta un canone di locazione annuo pari ad € 4.200,00 oltre iva se dovuta da aggiudicare all'operatore economico che avrà offerto il canone di locazione più alto, non essendo ammissibili offerte pari od inferiori al canone base di locazione;

DI STABILIRE che l'avviso pubblico dovrà contenere le precisazioni di cui in premessa e che qui si intendono integralmente riportate e trascritte;

DI PRECISARE che:

- la pubblicazione dell'Avviso e le domande che il Comune riceverà, non comportano alcun impegno per l'Ente, nei confronti dei soggetti interessati;
- i partecipanti dovranno precisare l'attività commerciale che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;
- il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo all'Avviso in quanto la procedura avviata non costituisce offerta al pubblico;
- il Comune si riserva di procedere alla stipula del contratto anche, nel caso in cui, vi sia una sola offerta presentata;

DI APPROVARE:

- A. l'Avviso a presentare manifestazione di interesse per la conduzione in locazione dell'immobile commerciale di proprietà comunale
- B. lo schema per la Domanda di partecipazione
- C. lo schema per l'Offerta Economica
- D. lo schema per l'Attestazione di avvenuto sopralluogo
- E. lo schema di Contratto di locazione
- F. l'Informativa per il trattamento dei dati personali

DI DISPORRE che l'Avviso venga pubblicato sull'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente, per 15 giorni consecutivi, dando come data di scadenza, per la presentazione delle offerte presso il protocollo dell'Ente, il quindicesimo giorno dalla pubblicazione del medesimo;

DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio Affari Generali il compimento di tutti gli atti necessari per l'assegnazione in locazione dell'immobile comunale di che trattasi e di tutti gli oneri derivanti dalla deliberazione del presente atto;

DI DARE MANDATO al Resp. Assetto e Gestione del Territorio di sottoscrivere il contratto di locazione commerciale anche apportandovi delle modifiche di carattere non sostanziale.

DI DICHIARARE, con successiva e separata votazione favorevole, unanime e palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 stante l'urgenza di dare seguito al presente provvedimento.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Art. 49 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 Pareri dei responsabili dei servizi
(articolo così sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera b), legge n. 213 del 2012)

OGGETTO: "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA PRIMO MAGGIO N. 10".

APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE, DELL'AVVISO E DEI RELATIVI ALLEGATI PER LA LOCAZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE.

IL RESPONSABILE

Vista la proposta dell'Ufficio Tecnico, esprime il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica:

PARERE FAVOREVOLE

**IL RESP. UFFICIO TECNICO ASSETTO
E GESTIONE DEL TERRITORIO**

F. I. O Arch. Anna Maria CAMPAGNA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Art. 49 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 Pareri dei responsabili dei servizi
(articolo così sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera b), legge n. 213 del 2012)

OGGETTO: "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA PRIMO MAGGIO N. 10".

APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE, DELL'AVVISO E DEI RELATIVI ALLEGATI PER LA LOCAZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE.

IL RESPONSABILE

Vista la proposta dell'Ufficio Tecnico, esprime il seguente parere in ordine alla regolarità finanziaria:

PARERE FAVOREVOLE

IL RESP. DELL'AREA FINANZIARIA

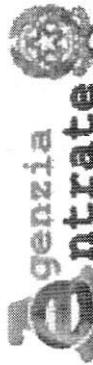
F. I. O Dott. Giovanni PROIETTI

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di FILETTINO (Codice: M2BK)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: FR0012532		
Codice di Riscontro: 000A4264X	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Operatore: NCLGNN	Unità a dest. speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Beni Comuni non Censibili n: -	Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA CANTINA A NEGOZIO		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		46	12	3								
2	C		46	12	7	VIA PRIMO MAGGIO n. 10, p. T	U	C01	03	62	77	573,16	



Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/02/2020 - Ora: 16.59.07 Fine
Visura n.: T243627 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2020

Dati della richiesta	Comune di FILETTINO (Codice: D591)
Catasto Fabbricati	Provincia di FROSINONE Foglio: 46 Particella: 12 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		46	12	7			C/1	3	62 m ²	Totale: 77 m ²	Euro 573,16	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/02/2020 protocollo n. FR0012532 in atti dal 25/02/2020 CANTINA-NEGOZIO (n. 2327.1/2020)
Indirizzo VIA PRIMO MAGGIO n. 10 piano T.												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N	COMUNE DI FILETTINO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00291470607*	(1) Proprietà per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune **D591** - Sezione - Foglio **46** - Particella **12**

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Frosinone

Dichiarazione protocollo n. FR0012532 del 25/02/2020

Comune di Filettino

Via Primo Maggio

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 46

Particella: 12

Subalterno: 7

Compilata da:

Del Signore Daniele

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Frosinone

N. 02792

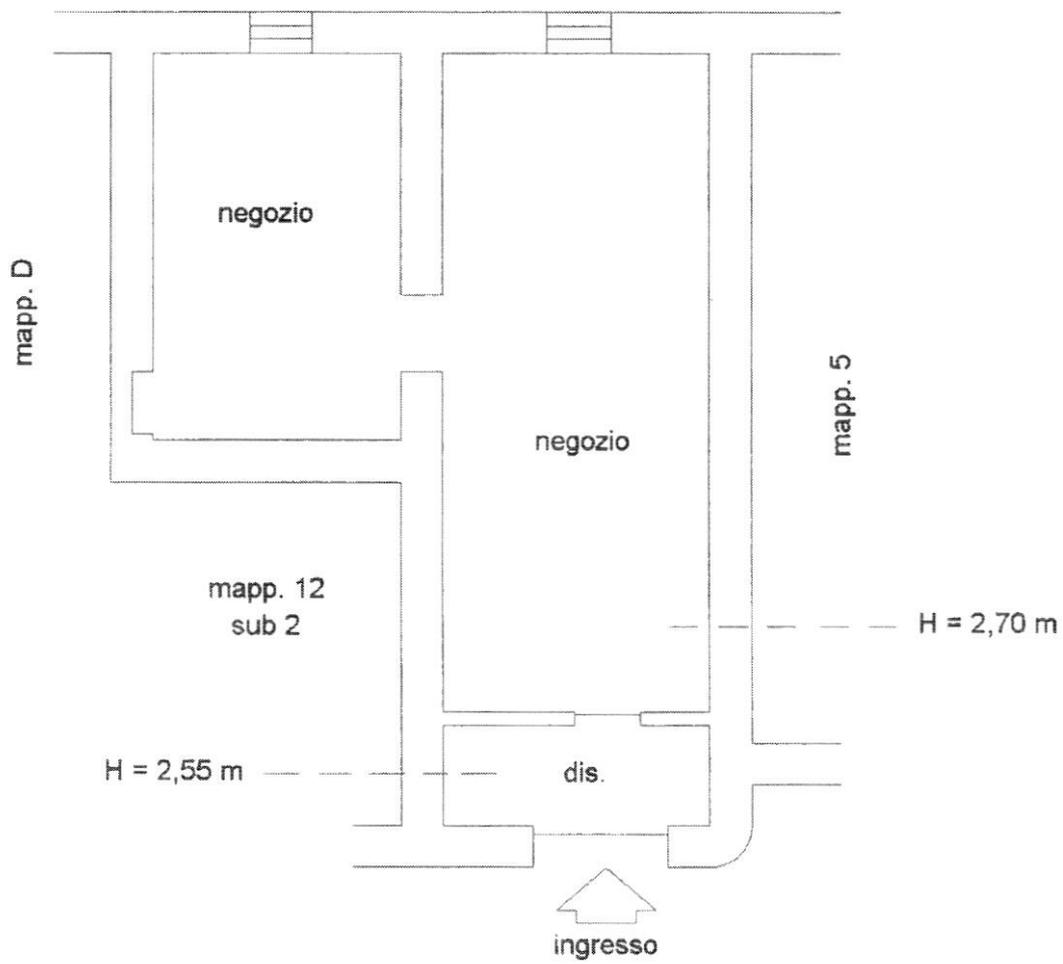
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

Piano Terra
H media = 2,63 m

mapp. 821



Via Primo Maggio



Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2020 - n. T212066 - Richiedente: DLSDNL84L14I9920

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2020 - Comune di FILETTINO (D591) - < Foglio: 46 - Particella: 12 - Subalterno: 7 >
VIA PRIMO MAGGIO n. 10 piano: T;



Comune di Filettino
(Provincia di Frosinone)
Largo Martin Filetico, 21 - 03010 FILETTINO - P.I. e C.F. 00291470607
Tel.0775/581832 - Fax 0775/581460

**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI UN LOCALE
COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA 1° MAGGIO N. 10**

**SCHEMA DI CONTRATTO
di locazione commerciale**

L'anno 2020 addìdel mese di, in Filettino presso la sede comunale sita in Piazza Martin Filetico n. 21
tra

il LOCATORE:

Comune di Filettino con sede legale in via Martin Filetico n., 21 - P.I. e C.F. 00291470607 rappresentato dall'Arch. Anna Maria Campagna C.F. CMPNMR69L48C858I nella sua qualità di Resp. Assetto e Gestione del Territorio la quale, munita della necessaria rappresentanza, in virtù di quanto disposto con Decreto Sindacale di nomina n....del, interviene esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune, proprietario;

e

il LOCATARIO/CONDUTTORE:

Ditta.....con sede in.....via.....
P.I.rappresentata dal Sig.nato ail
..... C.F.residente invia
.....

Richiamati:

- l'ar.1 co. 1-bis della Legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i. "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- il D.Lgs. 18.08. 2000 n. 267 (TUEL) e s.m.i. "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*" ;
- il Regio Decreto 23.05.1924, n. 827 "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*";
- gli articoli del Codice Civile;
- la Legge n. 392 del 1978

Premesso

- che il Comune di Filettino è proprietario dell'immobile commerciale ubicato a Filettino in via 1° Maggio n. 10 così censito al N.C.E.U. del medesimo Comune: Fg. 46, Part. 12 Sub 7;
- che è intenzione dell'Amministrazione Comunale affittare il suddetto locale affinché venga adibito all'esercizio di attività commerciale;
- che la consistenza e la composizione del locale è visibile dalla documentazione catastale, allegata al presente contratto sub "A" ;
- che, in esecuzione di quanto sopra stabilito, la Giunta Comunale, con deliberazione n. del, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema di contratto da cui è tratto il presente Atto, nonché l'Avviso pubblico diretto a disciplinare le modalità per la presentazione e la valutazione delle offerte da parte dei soggetti interessati all'assegnazione del locale, il quale è allegato al presente contratto sub "B" e le cui disposizioni costituiscono integrazione essenziale delle clausole sottoestese unitamente a tutti gli allegati alla procedura ed all'offerta economica del conduttore;

- che, con la medesima deliberazione, la stessa Giunta ha demandato al Resp. Assetto e Gestione del Territorio l'attuazione della procedura per l'aggiudicazione;
- che, in adempimento a quanto demandatogli, il menzionato Responsabile ha provveduto a dare pubblicità all'Avviso pubblico, in questione, secondo quanto indicato nella succitata deliberazione di Giunta Comunale;
- che l'avviata procedura è stata conclusa e che le relative risultanze sono state approvate dal Resp. Assetto e Gestione del Territorio con propria Determinazione n. - del04.2020;
- che dalle suddette risultanze il locale di che trattasi è stato assegnato al costituito conduttore, e che in funzione di tale assegnazione può procedersi per la stipula del presente contratto.

Tanto richiamato e premesso, Locatore e Conduttore (o parti) convengono e stipulano quanto segue:

tra il Comune di Filettino (FR) (proprietario) ed il Sig./ra(conduttore), si conviene e si stipula quanto in appresso:

ART. 1 - OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto la locazione dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 46 Part. 12 Sub 7 Cat. C1 Classe 3 Cons. 62 Sup. Cat. 77 mq Rend. 573,16 – Piano Terra.

ART. 2 - FINALITÀ'

L'immobile sopradescritto viene locato per la specifica destinazione d'uso di _____, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto.

ART. 3 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Locatore fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L. 63/13, il Conduttore dichiara di averlo ricevuto unitamente alle informazioni tecniche del caso.

ART. 4 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è fissata in **anni 6 (sei)** a decorrere dal _____ e con scadenza al _____, **rinnovabile** alla suddetta scadenza per un uguale periodo alle stesse condizioni, fatta salva la positiva verifica da parte del Comune dell'avvenuto rispetto di tutti gli impegni assunti del conduttore. Il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento salva disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della data di riconsegna dei locali con lettera raccomandata A/R.

ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuale è fissato in € _____ oltre Iva se dovuta e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate, con scadenza entro il giorno 10 del mese (10 Gennaio 10 febbraio,), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

ART. 6 - DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE E CESSIONE

E' espressamente vietata la sub-locazione dei locali, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo e la cessione del medesimo.

ART. 7 - CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, e di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito. I locali gli verranno pertanto consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da verbale di consistenza allegato al presente contratto. Le chiavi per l'accesso ai locali saranno consegnate al Conduttore o suo legale rappresentante mediante sottoscrizione di apposito verbale, contestualmente alla stipula del contratto.

Al termine della locazione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), i locali saranno riconsegnati in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso e fatto salvo, altresì, quanto stabilito al successivo punto 8) per le modifiche o innovazioni.

Il Conduttore si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio e documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito di cessazione del rapporto, a qualsiasi causa dovuta, il Conduttore sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Locatore. L'arredamento e le attrezzature necessarie per allestire i locali, in funzione all'esercizio dell'attività che verrà svolta al loro interno, saranno a carico del Conduttore, compresa la relativa manutenzione e sostituzione periodica.

ART. 8 - MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

Il Conduttore non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni di nessun genere senza il preventivo consenso scritto del Comune.

Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali (anche se autorizzate dal Locatore), ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico-catastali che fossero necessarie con relativi adempimenti, rimarranno ad integrale carico del Conduttore, che in forza del presente contratto è delegato a presentarle direttamente presso le competenti autorità.

In ogni caso il Conduttore non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la locazione. Le migliorie specificamente autorizzate, comportanti un incremento durevole del valore economico del bene locato, potranno essere oggetto di rimborso parziale o totale da parte del Comune.

ART. 9 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE.

Col presente contratto il Comune delega il Conduttore a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'uso attuale e per quelli consentiti.

Resta inteso che tali titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Conduttore senza che l'assegnazione dei locali costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il Locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di adeguamento tecnico e/o igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

ART. 10 - ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore.

E' a carico del Conduttore l'attivazione e la risoluzione, in sede di riconsegna, al termine (per qualsiasi causa) della locazione dei contratti per utenze dirette.

Il Conduttore si farà poi carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale. In caso di inadempienza o tardivo intervento, il Locatore potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie ed urgenti nell'immobile locato, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

Restano a carico del Conduttore tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica del funzionamento ed a quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta).

ART. 11 - UTILIZZO DEI LOCALI

Il conduttore si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i locali che riceve in locazione, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione e manutenzione, e obbligandosi altresì a restituirli al Comune alla scadenza del contratto stesso nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.

La riconsegna dei locali avverrà previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza. Le attrezzature acquistate dal locatario a completamento delle dotazioni esistenti nonché quelle eventualmente acquistate in sostituzione delle attrezzature messe a disposizione dal Comune e non più utilizzabili resteranno di proprietà del locatario.

In qualunque momento il Comune potrà effettuare verifiche dell'esistente e dello stato di conservazione di quanto consegnato, con l'intesa che in caso di danni imputabili direttamente o indirettamente ad imperizia, incuria, mancata manutenzione o comunque a scorretto o negligente comportamento del locatario – fatta salva la normale usura – quest'ultimo provvederà al ripristino entro i successivi 20 giorni dal riscontro. In caso di inadempienza da parte del locatario, il Comune provvederà agli interventi necessari addebitando al locatario un importo pari alla spesa sostenuta. Alla scadenza del presente contratto, i locali dovranno essere liberati dai beni di proprietà del locatario.

ART. 12 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Sono inoltre a carico del conduttore, le seguenti prescrizioni:

- munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita;
- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- segnalare tempestivamente al Locatore ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
- garantire l'effettivo e diretto esercizio dell'attività commerciale nei termini previsti dal l'Avviso;
- garantire l'esatto adempimento degli impegni assunti nella proposta formulata in sede di partecipazione al bando per la locazione dell'immobile.

ART. 13 - RESPONSABILITÀ' DI CONDUZIONE

Il conduttore è costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso conduttore ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo proprio o di terzi, o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il conduttore dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

ART. 14 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Conduttore si obbliga a costituire a favore del Comune una fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al canone annuo di locazione che dovrà restare integra ed operativa fino all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non potrà comunque essere svincolata se non dietro espresso consenso del Comune. In caso di fideiussione assicurativa, questa dovrà essere emessa da primaria compagnia di assicurazione autorizzata al rilascio di garanzie nei confronti del pubblico.

Detta somma costituisce garanzia per l'eventuale mancato pagamento del canone.

Tale fideiussione dovrà essere consegnata al Comune entro 30 giorni dalla stipula del Contratto, pena la risoluzione dello stesso.

La fideiussione dovrà contenere la clausola di “riscossione a prima richiesta”, tale per cui il garante rinunci al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Dovrà altresì contenere la rinuncia alle eccezioni che spettano al debitore principale di cui all’art. 1945 c.c., con impegno a pagare a semplice richiesta scritta del Comune per quanto dovuto.

Il Conduttore è tenuto ad integrare la fideiussione di cui il Locatore, abbia dovuto valersi in tutto o in parte, durante l’esecuzione del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell’avvenuto incameramento.

Il Conduttore, altresì, versa un importo pari a due mensilità di canone di locazione a titolo di deposito cauzionale infruttifero ed a tal fine esibisce contabile bancaria

ART. 15 - SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il Locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

ART. 16 - SPESE CONTRATTUALI

Il contratto viene registrato in termine fisso ai sensi dell’art. 5 Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986. Le spese di registro saranno suddivise al 50% tra le parti, mentre i rimanenti oneri contrattuali sono a carico del conduttore . Il Locatore provvederà al pagamento annuale dell’imposta dovuta, indi al recupero della quota di spettanza della controparte.

In ipotesi di risoluzione della locazione per fatto imputabile al conduttore, saranno a suo carico le conseguenti imposte di registro.

ART. 17 - RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE

Sono causa di risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c.

- il mancato pagamento del corrispettivo pattuito comprensivo degli oneri accessori
- il mancato esercizio dell’attività commerciale nei termini previsti dallo’Avviso
- l’elusione del divieto di sublocazione o di cessione del contratto
- il mutamento della destinazione dell’uso e le modifiche non autorizzate dei locali, fermo restando l’obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Locatore.

In ogni caso il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal Conduttore al Locatore alle scadenze convenute costituirà lo stesso in mora; da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.

Qualora il conduttore non adempia o contravvenga agli obblighi assunti o a qualsiasi altro obbligo previsto nei precedenti e successivi articoli non comportanti ipso iure la risoluzione del contratto, il Locatore, a mezzo di lettera raccomandata A.R, intimerà al Conduttore l’adempimento, fissando un termine.

Il mancato adempimento nei termini fissati produrrà la risoluzione della locazione.

Costituiscono altresì ipotesi di risoluzione:

- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Conduttore ;
- condanne per le quali sia prevista l’inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nei locali locati ovvero sia prevista l’interdizione dai pubblici uffici;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fideiussione;

In tutti i casi di decadenza della locazione, il Conduttore è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Locatore.

ART. 18 - FORO COMPETENTE

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza esclusiva del Tribunale di Frosinone.

ART. 19 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Locatore elegge il proprio domicilio presso il Comune di Filettino ed il Conduttore presso l'immobile locato.

ART. 20 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Letto, accettato e sottoscritto

COMUNE DI FILETTINO

.....

.....

IL CONDUTTORE

Sig.

.....



Comune di Filettino
(Provincia di Frosinone)
Largo Martin Filetico, 21 - 03010 FILETTINO - P.I. e C.F. 00291470607
Tel.0775/581832 - Fax 0775/581460

ALLEGATO "C"

SCHEMA ATTESTAZIONE DI AVVENUTO SOPRALLUOGO

**PER L'AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI UN LOCALE
COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA 1° MAGGIO N. 10**

Il sottoscritto Arch. Anna Maria CAMPAGNA, Resp. Assetto e Gestione del Territorio per conto del Comune di Filettino,

ATTESTA E CERTIFICA

che il/la Sig./ra _____, nato/a a _____ il _____ e
residente in _____, via _____, n. _____, in rappresentanza
della Ditta _____, domiciliata in via _____ n.
_____, a _____

ha effettuato in data il sopralluogo del locale, in oggetto, e ha preso coscienza dei relativi arredi ed attrezzature, e di tutte le condizioni che possono influire sui diversi elementi della richiesta di partecipazione.

Filettino, li _____

**IL RESP. ASSETTO E GESTIONE DEL
TERRITORIO**
Arch. Anna Maria Campagna

SCHEMA OFFERTA ECONOMICA

**ALL'AVVISO PER LA CONCESSIONE IN USO DI UN LOCALE
COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA 1° MAGGIO N. 10**

Il/la sottoscritto/a
nato/a a il
in qualità di
dell'impresa
avente natura giuridica ⁽¹⁾
con sede in
con codice fiscale n.
con partita IVA n.
PEC
EMAIL
Telefono cell

con riferimento all'Avviso per la locazione del LOCALE COMMERCIALE , sito in Filettino Via 1° Maggio n. 10 (Piano a livello stradale) e distinto in catasto al Foglio 36 Mappale n.12 Sub 7

OFFRE

il canone di locazione annuale sotto indicato, oltre alle imposte di legge dovute e quote accessorie previste:

CANONE ANNUALE BASE	OFFERTA RISPETTO ALL'AVVISO in €	OFFERTA RISPETTO ALL'AVVISO (in lettere)
€ 4.200,00	€ _____,____	_____

A tal fine dichiara:

- Di essere consapevole che l'offerta annuale sopra riportata è al netto di imposte di legge (registro e bollo) e delle altre spese accessorie, espressamente indicate nell'Avviso e nei relativi allegati comprendenti la bozza del contratto, che saranno aggiunte al suddetto importo e che il dichiarante espressamente accetta.

Data ____/____/____

Firma _____

Marca da € 16,00

Spett.le
COMUNE DI FILETTINO
Largo Martin Filetico n. 21
03010 FILETTINO (FR)

SCHEMA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

all'INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISIZIONE DI OFFERTE PER LA LOCAZIONE DI UN LOCALE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA 1° MAGGIO N. 10

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____
il _____ e residente a _____ via _____
C.F. _____ in qualità di _____ della
Società / Impresa/Ditta individuale _____
con sede in _____ via _____
C.F. _____ P.IVA _____
Tel. _____ email _____
iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio di _____
con il n. d'iscrizione _____

preso atto del contenuto dell'avviso esplorativo di cui all'oggetto e dei suoi allegati, le cui prescrizioni si intendono integralmente conosciute ed accettate,

MANIFESTA

il proprio interesse alla partecipazione alla procedura selettiva per la locazione commerciale in oggetto.

Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445 del 2000:

- di incorrere nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016;
- di essere in possesso dei requisiti morali per l'accesso o esercizio di attività commerciali ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs.26 maggio 2010 n. 59;
- di aver presentato una sola domanda, fermo restando che i soggetti che, in qualsiasi forma, fanno parte della propria compagine sociale o i propri dipendenti, non potranno partecipare alla medesima procedura né singolarmente né come legale rappresentante né come socio lavoratore di altre imprese;

D I C H I A R A I N O L T R E

- di essere consapevole che la presente istanza non vincola in alcun modo l'Amministrazione a stipulare il contratto di locazione;

- che sui dati dichiarati e contenuti nella presente domanda potranno essere effettuati, ai sensi dell'art.71 del D.P.R. n.445/2000, controlli finalizzati ad accertare la veridicità delle informazioni fornite e confronti dei dati in possesso di altre Pubbliche Amministrazioni;
- che il Comune, in sede di istruttoria, potrà esperire accertamenti tecnici ed ispezioni e ordinare esibizioni documentali;
- che l'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, etc.) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti;
- che, ai sensi degli artt.75 e 76 del DPR n.445/2000, qualora emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera ed inoltre chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia;
- che è fatto obbligo al sottoscrittore della domanda di comunicare per iscritto, alla data della variazione, ogni modifica intervenuta ai requisiti dichiarati nella presente domanda;
- di non avere pendenze o controversie con il Comune di Filettino

oppure

- di avere le seguenti pendenze o controversie con il Comune di Filettino:

- e che, in caso di aggiudicazione, si obbliga a regolarizzarle o estinguerle prima della stipula del contratto di locazione;
- di avere preso visione dell'ALLEGATO "E": INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI e di autorizzare al trattamento dei propri dati i fini della presente procedura

DICHIARA INFINE

- di voler ricevere le comunicazioni relative all'Avviso al seguente indirizzo email:

.....

- di dichiarare di voler avviare, presso l'immobile, in oggetto, l'attività di:

.....

_____ li _____

FIRMA per esteso e leggibile

N.B.: *E' obbligatorio allegare:*

- *Fotocopia di un valido documento di riconoscimento*
- *Attestazione di avvenuto sopralluogo*
- *Visura camerale*



Comune di Filettino
(Provincia di Frosinone)
Largo Martin Filetico, 21 - 03010 FILETTINO - P.I. e C.F. 00291470607
Tel.0775/581832 - Fax 0775/581460

ALLEGATO "E"

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Articolo 13 Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 (RGPD)

per L'AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI UN LOCALE COMMERCIALE
DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA 1° MAGGIO N. 10

con questa informativa, il Comune di Filettino, nella sua qualità di Titolare del trattamento dati, in persona del Sindaco quale legale rappresentante pro-tempore, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 679/2016, Le fornisce notizie sulle modalità di trattamento dei dati personali (articolo 4, comma 1, lettera a RGPD), dei dati personali particolari (articolo 9 RGPD) e dei dati relativi a condanne penali e reati (articolo 10 RGPD) operato dal Comune trattati con modalità prevalentemente informatiche e telematiche per le finalità previste dal Regolamento UE 2016/679, ivi incluse finalità di archiviazione, ricerca storica e analisi per scopi statistici. Ove richiesto dagli interessati i dati potranno essere trattati anche per comunicare eventi o altre iniziative istituzionali dell'amministrazione comunale.

INFORMA GLI INTERESSATI CHE

I dati personali che li riguardano, necessari per la procedura di cui all'oggetto, saranno trattati con modalità prevalentemente informatiche e telematiche per le finalità previste dal Regolamento UE 2016/679, ivi incluse finalità di archiviazione, ricerca storica e analisi per scopi statistici.

Ove richiesto dagli interessati i dati potranno essere trattati anche per comunicare eventi o altre iniziative istituzionali dell'Amministrazione Comunale.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per il raggiungimento delle finalità connesse con il presente trattamento.

I dati saranno trattati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità suddette.

Successivamente saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

I dati saranno trattati dal personale o da collaboratori del Comune o dai soggetti espressamente nominati come responsabili o sub responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificatamente previsti dal Diritto Nazionale o dall'Unione Europea.

In caso di richiesta di accesso ai documenti amministrativi, nel rispetto della vigente normativa, i dati potranno essere trasmessi ad altri soggetti (es. contro interessati, partecipanti al procedimento, altri richiedenti).

E' diritto degli interessati chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o opporsi al trattamento (art.15 e ss. Reg.UE 2016/967).

L'apposita istanza può essere presentata per scritto a mezzo posta elettronica, posta elettronica certificata, lettera raccomandata a/r.

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali quale autorità di controllo secondo le procedure previste.

Il responsabile per la protezione dei dati del Comune è contattabile ai seguenti recapiti:

Tel: _____ Email: _____

Il Titolare del Trattamento



Comune di Filettino

(Provincia di Frosinone)

Largo Martin Filetico, 21 - 03010 FILETTINO - P.I. e C.F. 00291470607

Tel.0775/581832 - Fax 0775/581460

SCHEMA BANDO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE IN USO DI UN LOCALE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Responsabile del servizio ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. del eseguibile ai sensi di legge,

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale (in seguito denominato anche conduttore), nell'ambito del percorso di valorizzazione economica e funzionale del patrimonio disponibile dell'Ente ai sensi dell'art. 836 del C.C., indice una procedura, ad evidenza pubblica, per la concessione in locazione del locale commerciale, sito in via 1° Maggio n. 10 di seguito meglio descritto e, destinato ad attività commerciale, la cui specifica natura verrà definita dall'aggiudicatario previa autorizzazione rilasciata dagli uffici competenti.

ART. 1. FINALITÀ.

Il Comune di Filettino intende concedere in locazione l'immobile sito in Filettino Via 1° Maggio n. 10 - Piano a livello stradale e distinto in catasto al Foglio 46 Part. 12 Sub 7 (identificato nella planimetria e visura catastale allegate) secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in aumento, rispetto al canone base, calcolato conformemente ai valori del mercato locale.

ART. 2. OGGETTO.

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (soprattutto per quanto riguarda le strutture, gli infissi, gli impianti, gli esterni ecc.), con l'esclusione di tutti gli arredi e le attrezzature eventualmente presenti nei locali.

Nel predetto locale sono vietate le seguenti attività : sexy shop, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse.

E' a completo carico del conduttore (affittuario) l'esecuzione, previa preventiva autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività da svolgere, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere, eventualmente realizzate, resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che, per questo, debba essere corrisposto alcun compenso.

Sono altresì a carico del conduttore (affittuario) anche tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza, nonché ogni altro impegno e spesa di qualsiasi natura e valore economico.

ART. 3. DURATA DELLA LOCAZIONE.

La durata della locazione è fissata **in anni 6 (sei)** a decorrere dalla data di stipula del contratto, **rinnovabile** alla suddetta scadenza, per un uguale periodo, alle stesse condizioni, fatta salva la positiva verifica da parte del Comune dell'avvenuto rispetto di tutti gli impegni assunti del conduttore.

Il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, salva disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della data di riconsegna dei locali con lettera raccomandata A/R.

ART. 4. CANONE DI LOCAZIONE ANNUO

Il canone annuo dovuto dal conduttore (affittuario) sarà quello risultante dalla gara, sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti.

L'importo del canone mensile a base d'asta è fissato in € 350,00 e quindi annualmente sarà pari ad € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) oltre IVA se di legge, e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 100% della variazione prevista dall'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando il modello in allegato al presente bando.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate mensili mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

L'aggiudicatario in sede di sottoscrizione del contratto dovrà versare apposita caparra pari a DUE mensilità di importo pari a quello offerto in sede di gara.

L'aggiudicatario su richiesta scritta dell'amministrazione comunale dovrà procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva; qualora tale termine dovesse protrarsi senza giustificato motivo, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione provvisoria verrà incamerata definitivamente dall'Ente e nulla potrà essere preteso.

Il predetto canone di locazione non comprende i costi per le utenze (energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, ecc.), che dovranno essere attivate direttamente a nome del conduttore prima dell'inizio dell'attività.

Non sono ammesse offerte pari o inferiori al canone posto a base di gara.

ART. 5. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:

il contratto sarà risolto in danno al verificarsi delle seguenti circostanze:

- sub locazione a terzi del bene locato;
- accertamento di abusi;
- mancato versamento del canone di locazione

ART. 6. PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, così come sostituito dal comma 1 dell'art. 6 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e s.m.i. si precisa che:

- l'indice di prestazione energetica globale é:

- la classe energetica dell'edificio é: '.....

così come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data dall'Ing. iscritto all'Ordine degli Architetti di con il n.....

Ai sensi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, nel testo oggi vigente, il predetto Attestato di Prestazione Energetica sarà allegato al presente bando.

ART. 7. CONDIZIONI

Quindi la concessione dell'immobile viene effettuata alle seguenti condizioni:

- a) Concessione amministrativa per **ANNI SEI** tacitamente rinnovabili a far data dall'aggiudicazione definitiva, salvo revoca della stessa da parte del concedente o rinuncia del concessionario;
- b) Il canone concessorio annuale a base d'asta sarà pari ad € 350,00 mensili;
- c) Il corrispettivo sarà aggiornato a partire dal secondo anno di concessione e così successivamente, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT verificatesi nell'anno precedente;
- d) Il concessionario non può apportare, anche a proprie spese, alcuna modifica, innovazione miglioria o addizione all'immobile concesso senza la preventiva approvazione scritta da parte del concedente;
- e) Le miglierie che venissero eseguite, anche con la tolleranza del concedente, resteranno di proprietà del concedente senza che questi abbia l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso, salvo diversa disposizione concordata con l'Ente comunale;
- f) Il concessionario ha l'obbligo di richiedere, a propria cura e spese, ai competenti organi amministrativi ogni eventuale autorizzazione o permesso prescritto dalla normativa vigente per l'esecuzione dei lavori di cui sopra;
- g) L'immobile sarà affidato in concessione all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed assegnato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle

superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario;

h) Sono a carico dell'aggiudicataria tutte le utenze.

Tutte le opere edili ed impiantistiche occorrenti per rendere l'immobile perfettamente funzionale ed agibile, non potranno essere portate a parziale o totale compensazione del canone mensile da corrispondere e rimarranno di proprietà comunale al termine del periodo di concessione stipulato.

Il concessionario avrà l'obbligo di munirsi, a propria cura e spese, del titolo abilitativo necessario per l'esecuzione dei lavori occorrenti, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico.

Terminate le opere dovrà essere trasmesso al Comune l'attestazione della corretta esecuzione dei lavori effettuati, la dichiarazione di fine lavori corredata del formulario del materiale di risulta proveniente dalla demolizione o altro materiale, timbrato anche dal sito dove è stato smaltito il materiale.

Tutti gli oneri occorrenti per la realizzazione, la messa in opera, la conduzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile nel periodo concessorio sono a totale carico del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico della responsabilità di danni a terzi, ivi compreso il personale, che possono derivare dalla gestione e dal possesso dell'immobile, intendendosi in tal senso manlevato l'Ente da ogni responsabilità in merito e dovrà farsi carico dei rischi e delle responsabilità derivanti da furto, incendio e danneggiamenti comunque provocati all'immobile, ai futuri impianti e pertinenze.

L'aggiudicatario dovrà munirsi di una opportuna e congrua copertura assicurativa che è tenuto a documentare al Comune dietro richiesta del medesimo; detta polizza assicurerà oltre ai rischi civili anche i rischi e le responsabilità da furto, incendio e danneggiamenti comunque provocati agli immobili, ai suoi impianti e alle attrezzature durante tutto l'arco della giornata.

L'affidamento dell'immobile, che avrà natura concessoria, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. Detto atto conterrà le condizioni concordate tra le parti al fine di garantire l'utilizzo del bene, degli impianti, il programma di utilizzo, le modalità di controllo e vigilanza da parte dell'Ente.

Al termine della concessione l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune, comprensivo delle nuove opere e dei miglioramenti realizzati dal concessionario, senza alcun onere per il Comune e/o rimborso da riconoscere al concessionario, senza alcun riconoscimento di avviamento o di indennizzo per la gestione operata.

L'aggiudicatario non avrà alcuna facoltà di trasferire ad altri, nemmeno parzialmente, la disponibilità del bene in concessione (quindi è esclusa ogni forma di sub-locazione e/o concessione a terzi).

L'aggiudicatario non potrà inoltre nominare rappresentanti o preposti che lo sostituiscono nella gestione senza espressa autorizzazione del concedente.

ART. 8. SOGGETTI LEGITTIMATI A PARTECIPARE ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare **persone fisiche** maggiorenni alla data della pubblicazione del bando e **persone giuridiche** che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Possono presentare, comunque la domanda i soggetti titolari di partita iva che siano in possesso dei requisiti di cui al D.Lgs. 59/2010 così come modificato dal D.Lgs. 147/2012 e alla L.R. 38/2006, siano in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, siano in regola nei confronti del versamento dei contributi per i dipendenti e del pagamento delle imposte e tasse.

Inoltre non dovranno esserci pendenze con il Comune o in caso di pendenze, queste dovranno essere regolarizzate prima della stipula della concessione.

L'offerente non deve aver subito condanne penali né avere procedimenti penali pendenti.

ART. 9. CRITERI E MODALITÀ DI GARA

La gara si svolgerà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo posto a base di gara, con esclusione delle offerte in ribasso, secondo le norme del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. in particolare ai sensi dell'art. 60 co. 3 lett.

b) dello stesso decreto.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, purché economicamente più elevata e quindi superiore al prezzo posto a base di gara.

ART. 10. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire presso l'Ufficio protocollo del Comune, tramite raccomandata A/R ovvero consegnato a mano, a pena di esclusione dalla gara, un plico non trasparente e sigillato (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura *"NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL LOCALE SITO IN VIA 1° MAGGIO N. 10 – SCADENZA DEL GIORNO"*.

Detto plico dovrà contenere, al suo interno, altre due buste, a loro volta sigillate e siglate sui lembi, con le seguenti diciture:

BUSTA "A" – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
BUSTA "B" – OFFERTA ECONOMICA

La BUSTA "A" dovrà contenere:

- a) **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, con firma estesa e leggibile, non autenticata, redatta in lingua italiana (**pena l'esclusione**) utilizzando esclusivamente l'ALLEGATO "A" scaricabile dal sito internet del Comune all'indirizzo - SEZIONE "Amministrazione Trasparente" - SOTTOSEZIONE "Bandi di gara e contratti".
La domanda di partecipazione dovrà essere debitamente sottoscritta, con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola, o dal rappresentante legale dell'impresa mandataria, in caso di ATI o consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutte le imprese che si impegnano a costituirsi in ATI o consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione;
- b) **DOCUMENTO DI IDENTITÀ** del sottoscrittore della domanda;
- c) **GARANZIA PROVVISORIA** di euro 84,00 pari al 2% del canone annuale posto a base d'asta, presentata tramite assegno circolare intestato a "Comune di Filettino", oppure in uno dei modi previsti dalle normative vigenti, ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La garanzia dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante, da ogni obbligo relativo, al momento della stipula della convenzione accessiva alla concessione, se aggiudicatario, ovvero entro 30 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, se non aggiudicatario. La fidejussione bancaria o assicurativa deve prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.
- d) **ATTESTAZIONE** di avvenuto sopralluogo, rilasciata dall'Ufficio Tecnico.

La mancata o incompleta presentazione della suddetta documentazione comporterà l'esclusione della domanda.

La BUSTA "B" dovrà contenere:

L'OFFERTA ECONOMICA redatta in lingua italiana (utilizzando esclusivamente l'ALLEGATO "B") deve essere contenuta all'interno di una busta che non deve essere trasparente, deve essere sigillata (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), e deve recare all'esterno, oltre alle generalità dell'offerente la dicitura "OFFERTA ECONOMICA".

L'offerta economica dovrà indicare: il canone annuo offerto, espresso in euro, sia in cifre che in lettere, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, in caso di discordanza, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune. Sul foglio contenente l'offerta dovrà essere apposto il timbro della ditta e la firma leggibile per esteso del legale rappresentante della stessa o di un procuratore, in quest'ultimo caso dovrà essere allegato il

relativo mandato, in originale o in copia autenticata.

Unitamente all'offerta, e sempre a pena di esclusione, il concorrente dovrà presentare una breve relazione descrittiva (una pagina formato A4) dell'attività economica che intende svolgere nel locale, oggetto della locazione, affinché l'Amministrazione comunale abbia la possibilità di conoscere il progetto del richiedente.

ART. 11. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore del giorno Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento. I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

ART. 12. SEDUTA DI GARA

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno alle ore, presso l'Ufficio Tecnico del Comune posto al piano terra del Palazzo Municipale.

ART. 13. ESPLETAMENTO DELLA GARA.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Il giorno 07/11/2019, alle ore 11:00 presso la sede comunale in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui agli artt. 5 e 6 e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A".

Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, sempre in seduta aperta, procederà all'apertura della busta "B" contenente l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Ai fini dello svolgimento della gara, per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento al Titolo II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in quanto applicabile.

ART. 14. CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà con il metodo delle offerte economiche da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta indicato, con esclusione di offerte in ribasso, secondo le norme del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Essa sarà disposta in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'aggiudicatario deve ritenersi vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica di gara, mentre tale vincolo sorgerà per l'Amministrazione Comunale solo al momento dell'adozione dell'atto amministrativo di approvazione del verbale di gara.

ART. 15. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA. Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando. Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale. Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESI' LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE BANDO.

ALL. 16. SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO:

Il locatore stabilisce la data di sottoscrizione del contratto invitando l'aggiudicatario alla sua sottoscrizione. Qualora il locatario non si presenti alla sottoscrizione, il locatore, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare l'immobile al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

ART. 17. SPESE

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno le parti in egual misura, ex art. 8, L. 392/1978.

ART. 18. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto delle disposizioni normative in materia. A tal fine si rinvia al relativo allegato "E" dal titolo "Informativa relativa al trattamento dei dati personali".

ART. 19. RESPONSABILITÀ DEL PROCEDIMENTO - CHIARIMENTI ED INFORMAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Anna Maria Campagna. Chiarimenti ed informazioni possono essere richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Filettino (FR) e-mail: tecnicofilettino@gmail.com non oltre 5 giorni dalla scadenza del bando.

ART. 20. DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di negoziazione per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

ART. 21. INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82.

Per le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto è esclusa la competenza arbitrale, invero è competente il Foro di Frosinone.

Eventuali ricorsi potranno essere presentati, nei modi e termini di cui all'art. 120 del D.Lgs. n. 104/2010, innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale Lazio – Latina, Viale Andrea Doria, 4, 04100 Latina – Italia – Telefono: +39 077 340871 – FAX: +39 077 34087203 – PEC: tarlt-segrprotocolloamm@ga-cert.it - URL www.giustizia-amministrativa.it

IL RESP. ASSETTO E GESTIONE DEL
TERRITORIO

Arch. Anna Maria Campagna

ALLEGATI:

1. ALLEGATO "A": DOMANDA DI PARTECIPAZIONE da inserire nella "BUSTA A"
2. ALLEGATO "B": OFFERTA ECONOMICA da inserire nella "BUSTA B"
3. ALLEGATO "C": ATTESTAZIONE DI AVVENUTO SOPRALLUOGO da inserire nella "BUSTA A"
4. ALLEGATO "D": SCHEMA DI CONTRATTO
5. ALLEGATO "E": INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI
6. ALLEGATO "F": DOCUMENTAZIONE CATASTALE



COMUNE DI FILETTINO (FR)

**Relazione di Stima
immobile comunale sito in via Primo Maggio n. 10
P.T.
Fg. 46 Part. 12 Sub 7**



ALLEGATA ALLA D.G.C. N. 26. DEL 06.04.20

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Anna Maria Campagna, in qualità di Resp. Assetto e Gestione del Territorio al fine di determinare il più probabile valore del canone di locazione dell'immobile in oggetto relaziona quanto segue:

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore del canone di locazione, da attribuire all'immobile, oggetto della stima.

TRATTASI DI:

Locale magazzino sito nel Comune di Filettino (FR) via Primo Maggio n. 10 con accesso direttamente dalla pubblica via e sviluppantesi solo al piano terra. Costituito da n. 3 vani, privo di servizio igienico ma ben rifinito.

DISTINTO NEL N.C.E.U. AL:

Fg. 46 Part. 12 Sub t Cat. C/1 Classe 3 Cons. 62 Sup. Cat. 77 mq Rend. 573,16.

ATTUALE PROPRIETARIO

Il suddetto immobile alla data odierna è di proprietà del:

COMUNE DI FILETTINO via Largo Martin Filetico n. 21 P.I. 00291470607.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è ante 1942 anzi, più precisamente, alcuni fonte fanno risalire il fabbricato intorno al '900; privo di agibilità

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale con ingresso direttamente dalla pubblica via, sviluppantesi solo al piano terra; costituito da tre vani, privo di locale di servizio, ben rifinito;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI RELAZIONA QUANTO SEGUE:

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione, ossia numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta che obbliga l'acquirente/venditore e il rispettivo tecnico a stimare e a calcolare specifiche convenienze di ogni cespite.

Attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene, modificandone, nel bene e nel male, il valore intrinseco ed estrinseco. Trattasi di un lavoro "certosino" capace di indicare, per ogni singolo coefficiente di differenziazione, il grado di incidenza e, di conseguenza, il grado di autonomia individuale del dato in esame.

Il valore di stima può quindi differenziarsi dal valore di mercato (prezzo). Quest'ultimo, in quanto è una realtà storica indicante con quante unità monetarie un certo bene è stato scambiato, in un certo momento, su un certo mercato.

Il valore di stima si presuppone che possa verificarsi, il valore di mercato si è già verificato.

Alla base, quindi, di ogni percorso estimativo vi è il mercato. In sua assenza diventa impossibile formulare ogni valutazione economica.

Per essere credibile, ogni stima deve risultare sufficientemente attendibile, ovvero, nell'esprimere il giudizio economico occorre escludere ogni riflessione soggettiva. Occorre, in altre parole, porsi al problema come soggetto "sopra le parti" non influenzato quindi da opinioni personali e/o riflessioni affettive.

Come appare ovvio, l'obiettività del giudizio di stima equivale a concetto di imparzialità.

Detto questo, occorre comunque precisare che ogni percorso estimativo risulta condizionato dai fatti posti alla base del giudizio (MOTIVAZIONE DEL PERCORSO), dagli oggetti di stima e dal momento in cui la stima viene compiuta. Ogni percorso valutativo risulta quindi idoneo ad un unico momento. Il variare di una sola delle condizioni che determinarono la stima iniziale impone una nuova valutazione.

Tali condizionamenti determinano la fisionomia della stima e in ultima analisi il valore economico risultante. Il giudizio di stima, ancorché generalmente valido, risulta essenzialmente personale. Proprio perché valutazione e non prezzo, è credibile che un determinato numero di periti chiamati a stimare un unico immobile determini diverse valutazioni economiche che, al di fuori di errori grossolani, si disporranno tutti all'interno di un'alea di circa il 10%.

Per determinare un valore occorre sviluppare un processo estimativo essenzialmente riconducibile a sei fasi:

- comprensione delle motivazioni di stima;
- individuazione dell'aspetto economico prevalente;
- ricerca del procedimento estimativo;
- individuazione degli elementi di stima;
- sviluppo della stima e determinazione del valore;
- conclusioni e riflessioni.

Capire le motivazioni per cui si procede ad una stima risulta fondamentale al fine di applicare in seguito un preciso e appropriato procedimento estimativo. La stima di un bene deve concretizzarsi in un giudizio di valore possibilmente accettato e valido per chiunque.

Questo significa che l'estimatore deve prendere in esame il bene da stimare nel modo più obiettivo possibile, in condizioni quindi di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, quella che alcuni grandi istituti definiscono comunemente come la "Teoria dell'Ordinarietà".

Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi *borsini immobiliari* tutti i coefficienti necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene da stimare, ossia i cosiddetti coefficienti di differenziazione, che altro non sono che numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, affermando il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite" ovvero ogni immobile, come ogni singola persona, è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

Nel tempo i coefficienti di differenziazione tendono ad assumere valori diversi. Le variabili che incidono su tale trasformazione sono moltissime. Come già evidenziato, il valore dei beni risulta determinato anche da influenze estrinseche al cespite stesso. Condizioni macroeconomiche o finanziarie possono, anche nel breve periodo, mutare profondamente le modalità di approccio e di valutazione dei beni.

Più semplicemente, il valore complessivo attribuito ai beni è anche frutto del mutare della società, dei gusti e delle necessità espresse dalla medesima. Difficile quindi stabilire un coefficiente di differenziazione che risulti fisso e invariabile nel tempo.

Con riferimento alla presente relazione occorre evidenziare come ogni valutazione, benché metodologicamente corretta, risulti essenzialmente connessa al momento storico attuale.

Il coefficiente di differenziazione è quindi solo uno dei molti metodi capaci di individuare ed evidenziare le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni.

Per quanto sopra premesso, appare ovvio sottolineare, ancora una volta, la profonda necessità di ricorrere a quotazioni immobiliari riferite, il più possibile, alla microzona catastale o addirittura alla via o strada oggetto di analisi.

ALTRESÌ SI SPECIFICA, COMUNQUE, CHE I VALORI CONTENUTI NELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O DEL BORSINO IMMOBILIARI O DI ALTRI ISTITUTI SIMILARI:

- NON POSSONO INTENDERSI SOSTITUTIVI DELLA "STIMA", MA SOLTANTO DI AUSILIO ALLA STESSA;
- SONO RIFERITI ALL'ORDINARIETÀ DEGLI IMMOBILI ED, IN PARTICOLARE, ALLO STATO CONSERVATIVO PREVALENTE NELLA ZONA OMOGENEA;

IL TUTTO DEVE ESSERE ACCOMPAGNATO DA UNA VALUTAZIONE DEL TECNICO CHE, ATTRAVERSO LA PROPRIA ESPERIENZA, LE OPPORTUNE RICERCHE, LE OPPORTUNE ANALISI, GLI OPPORTUNI CONFRONTI GIUNGE AD UNA VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.

////////////////////////////////////

AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE, PER L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE, LA SCRIVENTE INOLTRE PRECISA, CHE:

SIA L'AGENZIA DELLE ENTRATE CHE IL BORSINO IMMOBILIARE, NON RIPORTANO VALORI RELATIVI ALLA LOCAZIONE;

L'AGENZIA IMMOBILIARIE LOCALE HA SUGGERITO, VERBALMENTE, UN VALORE DI LOCAZIONE PARI A CIRCA 200,00 €/MESE PER LOCALI DALLA SUPERFICIE CALPESTABILE INFERIORE;

GLI IMMOBILI PRESENTI NELL'AREA DI INTERESSE SONO LOCATI AD UN PREZZO CHE VARIA DA UN MINIMO DI 250,00 €/MESE AD UN MASSIMO DI 450,00 €/MESE;

Pertanto considerato:

- che il criterio di stima comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta;
- che è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici;
- che per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore;
- che nonostante trattasi di un locale ben rifinito è un locale privo di servizio igienico;
- che occorre procedere alla messa a norma degli impianti, nonché alla richiesta di agibilità

SI RITIENE OPPORTUNO CONSIDERARE IL SEGUENTE VALORE

$$€ (250,00 + 450,00) / 2 = 350,00 €/mese$$

QUALE VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO AI FINI DELLA LOCAZIONE

Filettino, marzo 2020

IL RESP. ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO
F.to Arch. Anna Maria Campagna

Letto, approvato e sottoscritto:

F. T. O.
IL SINDACO
GIANNI TAURISANO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F. R. DOTT. RAFFAELE ALLOCCA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La Delibera n. 26 del 04/04/2020 E' PUBBLICATA nell'ALBO OnLine del sito Ufficiale dell'Ente www.comunefilettino.it , per 15 giorni consecutivi, successivi alla data odierna .

ALBO N. 202

DEL 07/04/2020

SI ATTESTA ALTRESI'

Che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 06/04/2020
- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4 D.Lgs. n. 267/2000)
- Decorsi 10 gg. dalla pubblicazione (art. 134, c. 3 D.Lgs. n. 267/2000);

Filettino 07/04/2020

IL RESPONSABILE LA PUBBLICAZIONE
Maria Teresa PIETROBONO
