



COMUNE DI MONTORO

PROVINCIA DI AVELLINO

UTC - SETTORE URBANISTICA

C.F. e partita IVA 02790550640

Piazza Michele Pironti, 2 – 83025 Località PIANO Tel. 0825/502021 – fax 0825/503770

DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE IN USO DI PORZIONE DELL'IMMOBILE EX EDIFICIO SCOLASTICO ALLA FRAZIONE PRETURO



Art. 1
OGGETTO

Il presente disciplinare ha per oggetto la regolamentazione delle procedure ad evidenza pubblica per la concessione in uso di alcuni locali dell'ex plesso scolastico alla frazione Preturo (vedi planimetria allegata al bando) da destinare esclusivamente per finalità pedagogiche, educative e sociali.

I locali sono concessi in uso nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trovano.

Art. 2
REQUISITI SOGGETTIVI DEI RICHIEDENTI

Sono ammessi a partecipare esclusivamente le persone fisiche e giuridiche in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., per quanto applicabili alla natura del presente bando, o che comunque non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione; costituisce inoltre causa di esclusione l'esistenza di contenziosi, di qualsiasi tipo e natura, con il Comune.

ART. 3
DOMANDA DI CONCESSIONE

Gli interessati dovranno presentare, nelle modalità previste dal bando, un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare in modo chiaro, all'esterno la dicitura "NON APRIRE- "Asta pubblica - concessione in uso di alcuni locali ex plesso scolastico alla frazione Preturo di proprietà del Comune di Montoro (AV)"- le generalità del mittente e indirizzarlo al seguente indirizzo: Comune di Montoro - Piazza Michele Pironti 2 - 83025 Montoro (AV). Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta. In ogni caso il termini massimo ai fini della presentazione, è quello fissato dal bando pubblico, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Ai fini della prova del rispetto dei termini per la presentazione delle offerte farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario apposto dall'Ufficio Protocollo.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Documenti da inserire nel plico e da presentare, pena l'irripetibilità dell'offerta:

☐ Domanda di partecipazione all'asta (Allegato A):

La mancata sottoscrizione della domanda di partecipazione comporta l'esclusione dalla gara.

☐ Fotocopia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore della domanda o del legale .

☐ presentazione della cauzione provvisoria nelle modalità indicate dal bando.

☐ Piano creativo di gestione della struttura secondo le direttive della delibera di Giunta Comunale n.265 del 21.12.2018 e del presente disciplinare di concessione in uso;

☐ Busta contenente l'offerta economica (Allegato B), controfirmata sui lembi di chiusura e sigillata con nastro adesivo, pena l'esclusione, e riportante l'indicazione "OFFERTA



ECONOMICA". L'offerta economica dovrà essere bollata (marca da bollo da € 16,00) e dovrà essere presentata mediante la compilazione dell'allegato B, dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto che dovrà essere in aumento rispetto a quello posto a base d'asta. L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta dall'offerente. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o che facciano riferimento ad altre offerte, nonché quelle pari all'importo a base d'asta. Le stesse non dovranno recare, pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, verrà preso in considerazione quello più favorevole per il Comune di riconoscimento in corso di validità ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000.

ART. 4

DISPONIBILITÀ ALLA COABITAZIONE O COSTITUZIONE DI UNICO SOGGETTO RAPPRESENTANTE

Il concessionario è obbligato a condividere gli spazio comuni con altre soggetti presenti nell'immobile.

La coabitazione costituisce obbligo per il concessionario.

Il soggetto concessionario risponderà in modo solidale alle obbligazioni contratte con il Comune esonerando lo stesso da qualunque controversia possa insorgere tra le stesse sia di ordine organizzativo che di ordine economico.

ART. 5

ISTRUTTORIA ISTANZE

La fase istruttoria è curata, alla scadenza del termine di raccolta delle richieste di concessione indicato nell'avviso pubblico, dal Responsabile del Settore Urbanistica.

All'apertura delle istanze pervenute, nel giorno previsto dal bando, il Responsabile sarà coadiuvato nell'apertura delle buste da altri due dipendenti appartenenti ad altro settore con funzioni di testimoni oltre la presenza del Responsabile del Settore Affari Generali per il supporto all'esame del piano creativo di gestione.

Delle operazione di aperture delle buste sarà redatto apposito verbale.

ART. 6

CRITERI DI ASSEGNAZIONE

L'asta si terrà in due fasi:

-la prima con il metodo dell'offerta segreta, con il criterio del prezzo più alto rispetto a quello posto a base d'asta, ai sensi dell'Art. 73 lett. C) del R. D. 23.05.1924 n. 827 e s.m.i. con un pesatura nella valutazione complessiva pari al 50% e la seconda fase, per l'ulteriore valutazione percentuale del 50%, dall'esame del piano creativo di gestione rapportato alle direttive indicate dalla delibera di G.C. n. 265 del 21.12.2018, dal disciplinare di concessione in uso ed eventuali variazioni maggiormente convenienti per l'Ente. Il mancato rispetto delle previsioni minime di cui alla delibera di G.C. n. 265/2018 oltre gli ulteriori criteri stabiliti nel disciplinare di concessione in uso da indicare, nella loro interezza, nel piano creativo di gestione comporterà l'esclusione dall'asta.

L'immobile verrà aggiudicato al concorrente che produrrà la miglior offerta economica rispetto al canone mensile posto a base d'asta e la migliore offerta qualitativa dedotta dal piano di gestione creativo e, nel caso di parità d'offerta, l'aggiudicazione avverrà secondo i seguenti criteri di preferenza, elencati in ordine di importanza:

- residenza nel Comune di Montoro
- attività lavorativa nel medesimo Comune;



- sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre, sarà considerata valida l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione Comunale.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione. L'aggiudicatario è vincolato sin dalla presentazione dell'offerta mentre gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

Il Comune provvederà a dare notizia all'aggiudicatario della definitiva aggiudicazione.

Art. 7

ATTO DI CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI

L'assegnazione dei locali, è rilasciata con la forma della concessione amministrativa, in carta legale, e verrà effettuata successivamente alla determina di aggiudicazione definitiva da parte del Responsabile del Settore Urbanistica..

Le spese complessive per la sottoscrizione dell'atto di concessione oltre le eventuali ulteriori spese sono a carico del soggetto concessionario.

Art. 8

DURATA DELLA CONCESSIONE.

La durata della concessione, è stabilita di norma in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto con possibilità di rinnovo per ulteriore anni 6 (sei). Alla scadenza la concessione non potrà essere comunque tacitamente rinnovata.

Art. 9

CANONE DI UTILIZZO DEI LOCALI

Il canone posto a base d'asta è stato determinato sulla scorta della recente attività di ristrutturazione dell'immobile per le spese sostenute dall'Ente. Tale canone è stato rapportato all'effettiva consistenza di superficie utili da dare in concessione.

I soggetti concessionari sono tenuti al versamento di un canone mensile così come offerto in sede di asta pubblica nell'apposito modello B allegato al bando.

La somma relativa al canone di cui sopra dovrà essere versata dai soggetti concessionari entro il 5° giorno di ogni mese, senza diritto di rivalsa né rimborso in caso di rinuncia dei locali, tramite versamento, c.c. bancario delle Ente facendo pervenire, entro i 10 (dieci) giorni successivi, prova dell'avvenuto pagamento al Responsabile del Settore Economico e Finanziario del Comune.

E' consentito il pagamento del canone annuale in unica soluzione con le suddette modalità ma il relativo versamento dovrà essere effettuato prima del rilascio della concessione.

Il ritardato pagamento del canone mensile verrà tollerato per un massimo di tre volte in un anno, sempre che questo venga versato entro il termine del mese di riferimento.

Nel caso si verifichi un ulteriore ritardato pagamento entro il mese di riferimento, oltre al caso di cui al comma precedente, verrà applicata la sanzione minima di cui all'art. 17.

Il mancato versamento del canone entro il mese di riferimento comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 17, oltre al pagamento del canone stesso.

Il canone sarà comunque dovuto anche in caso di non utilizzo della struttura. L'eventuale non utilizzo della struttura per le finalità della concessione dovrà essere debitamente motivato, e comunicato all'Ente che si riserva la facoltà di revoca della concessione in uso.



Art. 10

ONERI A CARICO SOGGETTO CONCESSIONARIO.

Sono a carico del soggetto concessionario:

- a) l'obbligo di pagamento in modo autonomo, del canone per l'utilizzo dei locali assegnati così come definitivamente quantificato nell'apposito atto di concessione;
- b) la voltura, ove possibile, dei contatori per il riscaldamento, l'energia elettrica, la telefonia e l'acqua, assumendosi direttamente il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio, ovvero il rimborso al Comune delle spese di gestione stesse (se del caso pro quota) comprese quelle relative alle parti comuni condominiali, laddove presenti. In tal caso la quota di rimborso rapportata alla porzione di concessione esclusiva è stabilita nella percentuale dell'ottantapercento (80%); il versamento di detta quota dovrà essere effettuato entro giorni dieci dalla comunicazione dell'Ente;
- c) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato per gli scopi e finalità previste dalla delibera di G.C. n. 265 del 21.12.2018 e del seguente disciplinare di concessione in uso, per la parte oggetto di concessione;
- d) il pagamento dei tributi e delle tariffe dovute per i servizi erogati dal Comune;
- e) l'obbligo di garantire l'accesso all'immobile al personale dell'Amministrazione per eventuali accertamenti, verifiche, controlli e ispezioni;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deterioramento d'uso, lo sgombero e la pulizia finale degli stessi;
- g) l'assunzione di ogni responsabilità civile e penale derivante dall'uso del bene assegnato; la manutenzione del cortile interno e pulizia degli spazi comuni.
- h) rendere compatibili l'utilizzo dei spazi dati in concessione con finalità sociali nell'ambito della stessa realtà frazionale;
- i) rendere disponibili i locali come già storicamente utilizzati per consultazioni elettorali e/o referendarie consentendo l'utilizzo per i giorni necessari, previa comunicazione dell'Ente.
- l) divieto di utilizzare gli spazi interni per aree di soste prolungate se non per quelle strettamente necessarie ad attività di carico e scarico.

Inoltre, il concessionario, si impegna a garantire senza costi aggiuntivi attività pedagogiche, ricreative ed educative nelle attività pomeridiane (doposcuola) anche a turno ad almeno 15 bambini con particolari esigenze di disagio, che potranno essere indicati dai competenti uffici servizi sociali dell'Ente.

Art. 11

ONERI A CARICO DEL COMUNE

Competono al Comune la titolarità e la gestione delle utenze ove non sia possibile la voltura da parte dell'associazione assegnataria, che provvederanno al rimborso nei termini previsti dell'articolo precedente.

Art. 12

RISERVA A FAVORE DEL COMUNE

Il Comune si riserva la possibilità, in accordo con il concessionario, di utilizzare la struttura o gli spazi assegnati per particolari esigenze, eventi e/o manifestazioni.

In ogni caso è fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di revoca della concessione d'uso per motivi di pubblico interesse pubblico connessi a finalità istituzionali deliberati dalla Giunta Comunale.

Art.13



MODALITA' UTILIZZO DEI LOCALI

Il locali e spazi vengono concessi esclusivamente per lo svolgimento di finalità di carattere pedagogico, educativo e sociale.

Il soggetto concessionario dovrà usufruire esclusivamente dei locali assegnati, puntualmente individuati nella planimetria allegata all'atto di concessione.

Le chiavi di accesso all'immobile saranno consegnate solo ed esclusivamente il giorno della sottoscrizione della concessione.

Il possesso delle chiavi di accesso all'immobile di proprietà comunale è un diritto personale del soggetto titolare della concessione.

L'uso improprio delle stesse o la cessione ad altri comporterà la revoca immediata della concessione senza nulla pretendere circa il risarcimento delle somme già versate al Comune.

Le chiavi dovranno essere immediatamente rese al termine di validità della concessione o in caso di revoca della stessa e dovranno essere consegnate, senza alcuna forma di reticenza, al Comune.

La mancata osservanza delle suddette condizioni comporterà l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 17 e l'esclusione dal diritto di utilizzo di qualsiasi locale di proprietà comunale.

Poiché i locali vengono assegnati nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trovano i soggetti concessionari, previo ottenimento del titolo abilitativo, potranno eseguire, dei lavori di manutenzione straordinaria o eventuali migliorie finalizzate a garantire la sicurezza dell'immobile e migliore fruibilità dello stesso, sempreché ritenuti necessari o indispensabili per il corretto uso da parte del Comune proprietario.

Gli interventi migliorativi finalizzati ad esclusive e specifiche necessità dei soggetti concessionari non potranno essere oggetto di scomputo dal canone concessorio e potranno essere eseguiti solo previo ottenimento di apposito Nulla-Osta da parte del Comune, soggetto proprietario del bene, pena la revoca della concessione.

Pertanto tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere concordati e preventivamente autorizzati da parte del Settore Urbanistica del Comune o altro Settore competente.

Art. 14

OBBLIGHI DEI SOGGETTI CONCESSIONARI

Con la sottoscrizione della concessione il soggetto concessionario si obbliga, dietro semplice richiesta a rilasciare nella piena disponibilità del Comune i locali per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, senza pretesa di rivalsa alcuna per il canone versato e delle eventuali migliorie apportate.

Durante il periodo di validità della concessione saranno a carico del soggetto concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a tenere in condizioni di normale conservazione, igiene, salubrità ed efficienza i locali e gli impianti di proprietà comunale.

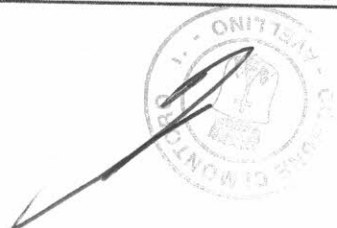
Dovrà essere sempre garantita la custodia del bene.

Art. 15

VARIAZIONI E DIVIETO DI SUBAFFITTO

Le eventuali variazioni che possono intervenire nell'ambito dei requisiti oggettivi e soggettivi del soggetto concessionario dovranno essere comunicata entro giorni 10 (dieci) al Responsabile del Settore Urbanistica o altro settore competente del Comune.

Il soggetto concessionario durante il rapporto di concessione in uso con l'Amministrazione Comunale, non potrà sub-concedere il bene pubblico, non avrà diritto a rimborsi o indennità di



sorta per i miglioramenti apportati al bene pubblico.

E' vietato l'utilizzo del bene per lo svolgimento di attività diverse da quelle previste nella delibera di Giunta Comunale n.265 del 21.12.2018 e del presente disciplinare.

Art. 16 RESPONSABILITA'

Il Comune rimane sollevato da ogni eventuale responsabilità civile, penale o amministrativa derivante dall'utilizzo dei locali.

Ogni soggetto concessionario ha l'obbligo di stipulare idonea polizza assicurativa a copertura di ogni danno che potrà provocare nei locali ed a terzi, e di presentare idonea documentazione e copia della medesima al Responsabile del Settore Urbanistica, prima dell'avvio delle attività, secondo le condizioni previste dallo schema di contratto approvato contestualmente al presente disciplinare.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di effettuare visite ispettive nei locali.

Art. 17 SANZIONI

Il presente disciplinare verrà fornito in copia, unitamente alla concessione, al soggetto concessionario che si impegna a rispettare quanto in esso contenuto.

La violazione delle sopraesposte condizioni, se non diversamente sanzionata, comporterà, per i contravventori, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di una somma da € 100,00 a € 500,00.

In caso di recidiva, oltre alla sanzione pecuniaria, verrà applicata quella accessoria dell'esclusione dal diritto di utilizzo dei locali, con immediata assegnazione degli stessi al successivo soggetto avente diritto.

Art. 18

AZIONE DI AUTOTUTELA SUI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE

Il soggetto concessionari è responsabile in solido verso il Comune e verso i terzi di qualsiasi danno da esso causato per colpa o negligenza e di ogni abuso e trascuratezza nell'uso danno dovesse essere subito dai locali, parti comuni o dalle pertinenze dovrà essere immediatamente riparato a cura e spese dei soggetti danneggianti ed, in solido, degli utilizzatori, o, in difetto, a cura del Comune con spese a carico degli utilizzatori, pena la decadenza dalla concessione, comunicata con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dei titolari insolventi dal diritto di utilizzazione dei locali entro 10 (dieci) giorni dalla data di scadenza dell'obbligo di pagamento.

E' assolutamente vietato l'accumulo di qualsiasi rifiuto, suppellettile, o altro materiale all'interno dei locali, parti comuni o aree di pertinenza dell'immobile in concessione.

La violazione alla presente disposizione verrà considerata deposito incontrollato di rifiuti ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. (T.U. Ambiente) e come tale sanzionata.

Sono a carico e responsabilità del concessionario tutte le eventuali autorizzazioni necessarie da parte di enti diversi dall'Ente.

Art. 19

CONTROVERSIE E NORME FINALI

Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare si fa riferimento alle norme di legge e di regolamento vigenti sull'uso dei beni immobili di proprietà pubblica.

Per ogni controversia derivante dalla stipula degli atti di concessione dei locali di proprietà comunale la competenza è del Foro di Avellino.

L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso la facoltà di non aggiudicare la gara, senza che ciò possa comportare pretese da parte dei partecipanti per qualsiasi causa e/o motivazione



Il presente verbale costituisce parte integrante e sostanziale dell'atto di concessione.