



COMUNE DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE

Provincia di Taranto

SETTORE TECNICO - PIAZZA A. CASALINI – Tel. 099/95777(28) - fax
099/9577721 - cf: 80010650739 – Casella di Posta Elettronica Certificata :

settore.tecnico@pec.sanmarzano-ta.gov.it

BANDO PER LA LOCAZIONE DI UN BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TERRITORIO DI GROTTAGLIE – CONTRADA AMICI -IDENTIFICATO AL CATASTO URBANO – FOGLIO 85 – MAPPALE 435, SUB. 2

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la delibera di CC n. 26 del 07.10.2014 avente ad oggetto “*APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILI*”

Vista la delibera di CC n. 2/2015 avente ad oggetto “*APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE DISCIPLINANTE LA CONCESSIONE IN USO DI STRUTTURE PUBBLICHE.*”

Vista la determinazione n. 223 del 20/04/2015 con la quale l'Ufficio Tecnico ha approvato la documentazione di gara;

tanto premesso

Rende noto

Che è indetta una procedura di evidenza pubblica per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in territorio di Grottaglie – contrada Amici, identificato al catasto urbano – foglio 85 – part. 435, sub. 2, destinato a uso “non abitativo”.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DURATA E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il contratto ha per oggetto l'utilizzo per finalità non abitative dell'immobile di proprietà comunale identificato al catasto urbano comunale sito in territorio di Grottaglie – contrada Amici, identificato al catasto urbano – foglio 85 – part. 435, sub. 2, destinato a uso “non abitativo”

La descrizione dell'immobile è contenuta nell'allegata perizia di stima (vds. allegato E).

La locazione dell'immobile avrà durata pari a **6 (sei) anni, con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile, prorogabile per altri 6 (sei) anni** ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, **fatta salva eventuale disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.**

La facoltà di diniego della rinnovazione potrà tuttavia essere esercitata soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 392/78 e con le modalità e i termini ivi previsti.

2. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare **persone fisiche** maggiorenni alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda (25.05.2015) (scadenza 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.

3. MODALITA' E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

A. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Nella **BUSTA "A"**, sulla quale deve essere riportata la seguente dicitura: "**BUSTA A – Documentazione Amministrativa**", devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

A) domanda di partecipazione alla gara (VEDI MODELLO DI CUI ALL'ALLEGATO SUB A), in bollo da € 16,00, sottoscritta, a pena di esclusione, dal concorrente o, nel caso di persona giuridica, dal/dai legale/i rappresentante/i del concorrente (dal titolare in caso di imprese individuali, da tutti i soci nelle società in nome collettivo; da tutti i soci accomandatari nelle società in accomandita semplice; da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza in qualunque altro tipo di imprese). In alternativa, l'istanza e le dichiarazioni potranno essere sottoscritte da un solo legale rappresentante con firma disgiunta. Alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica **leggibile** di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura – in originale o copia autenticata.

B) dichiarazioni sostitutive di cui al modello allegati sub. A - Ciascun partecipante dovrà dichiarare ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/00 e s.m.i.:

- a) (per le imprese) Di essere regolarmente iscritto al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, indicando il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente; se si tratta di cooperativa o consorzio di cooperative, il concorrente dovrà essere in possesso di iscrizione all'Albo delle Società Cooperative tenuto dal Ministero delle Attività Produttive e al rispettivo Albo Regionale.
- b) (per le imprese) L'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo.
- c) Che il concorrente o, in caso di persona giuridica, il legale rappresentante e tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252, ovvero tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società, non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L. 689/81, e non sono incorsi nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.lgs. 159/2011 in materia di disposizioni antimafia.
- d) Nei confronti del concorrente o, in caso di persona giuridica, del legale rappresentante e degli amministratori, non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari.

e) Di avere preso visione del bando e dello schema di contratto e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.

A PENA DI ESCLUSIONE, DETTE DICHIARAZIONI DOVRANNO ESSERE CORREDATE, CIASCUNA, DEL DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL DICHIARANTE E DOVRANNO ESSERE SOTTOSCRITTE IN CALCE.

C) Dichiarazione di sopralluogo secondo il modello allegato sub. B - Ciascun partecipante dovrà dichiarare di aver effettuato un sopralluogo presso l'immobile in questione e di essere consapevole e accettare lo stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

D) Cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al **30% (trenta per cento) del canone annuo posto a base di gara (€ 7.200,00)**, ossia ad € 2.160,00, per la copertura della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'affidatario.

All'uopo il concorrente dovrà produrre, a sua scelta :

- *l'originale della ricevuta di versamento di un deposito cauzionale provvisorio, che dovrà essere costituito, prima di presentare domanda di partecipazione del presente bando, presso la Tesoreria Comunale del Comune di San Marzano di San Giuseppe (TA) - sul conto IBAN IT69 S 08817 79030 001000124782- Bcc San Marzano – causale: “depositi cauzionali provvisori”;*
- *oppure una fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui al D. Lgs. n. 385/1993, art. 107, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell' Economia e delle Finanze.*

La fideiussione deve contenere la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione di cui al cod. civ., art. 1957/2 e la previsione dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente; la fideiussione deve avere, inoltre, validità per 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, con l'impegno del garante a rinnovare la garanzia medesima, per il tempo richiesto, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione, su richiesta dell'Ente .

B. OFFERTA

I concorrenti dovranno presentare l'offerta inserendola in una busta denominata “**BUSTA B – OFFERTA**”; l'offerta dovrà essere compilata utilizzando il **modello allegato sub. C** e munita d'apposita marca da bollo.

L'offerta economica dovrà indicare- in cifra ed in lettera- il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le persone giuridiche.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere.

A pena di esclusione, l'offerta dovrà essere corredata del documento di identità del dichiarante e dovrà essere sottoscritta in calce.

4. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La gara pubblica si effettua per mezzo di **offerte segrete in aumento** da confrontarsi con il canone posta a d'asta, **pari a € 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) annue** **Sono ammesse anche offerte di importo pari a quello posto a base di gara.**

L'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio

1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio

5. TERMINI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà fornire all'Amministrazione i documenti nonché tutte le informazioni e i dati utili all'acquisizione d'ufficio della documentazione necessaria a comprovare i requisiti di partecipazione alla gara. **All'uopo l'Amministrazione potrà stabilire anche un termine perentorio entro il quale i suddetti dati o documenti dovranno essere prodotti a pena di decadenza dell'aggiudicazione.**

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Qualora l'aggiudicatario, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato tale o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione procederà ad incamerare la cauzione provvisoria. Successivamente si prenderà in considerazione il concorrente classificatosi secondo in graduatoria e così via fino all'esaurimento della stessa. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ricevuta.

6. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

a) Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

b) La sublocazione è vietata se non è previamente autorizzata dall'Organo Esecutivo dell'Ente.

c) Il conduttore deve, prima della stipula del contratto, **versare all'Amministrazione, presso la Tesoreria Comunale, un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del canone.** In caso di rinnovo del contratto per altri 6 (sei) anni, il conduttore dovrà versare all'Amministrazione, prima della decorrenza del nuovo termine contrattuale, **un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del nuovo canone previsto.**

d) Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere riconsegnato all'Amministrazione, libero da persone e cose, senza alcun onere ed obbligo di indennità ovvero rimborso a carico di quest'ultima.

e) Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

f) Il conduttore si impegna, altresì, a stipulare, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, un'adeguata copertura assicurativa :

- **contro i rischi di "incendio e rischi accessori" per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni dati in locazione dal Comune, mediante garanzia "Rischio Locativo", di adeguato capitale;**

- **per ogni danno derivante dall'attività svolta dal conduttore nell'immobile, sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile.**

g) Per quanto non previsto nel presente bando e nel successivo contratto che sarà stipulato con il soggetto gestore, si applicano le disposizioni di cui agli art. 27 e ss. della legge 392/78 in quanto compatibili.

h) Ai fini fiscali e agli altri effetti di legge, il contratto ha un valore pari a **€ 86.400,00**- euro

ottantaseimilaquattrocento/00 (pari all'importo del canone contrattuale per il numero di anni di durata contrattuale, compreso il rinnovo).

7. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A pena di esclusione, gli interessati dovranno presentare, presso l'Ufficio Protocollo del Comune, un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura ***“Bando per la locazione di un bene immobile di proprietà comunale sito in territorio di Grottaglie – contrada Amici- identificato al catasto urbano – foglio 85 – part. 435, sub. 2”***, **entro le ore 13.00 del giorno 25/05/2015**, Tale plico dovrà contenere due buste, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, a pena di esclusione dalla gara:

1. Busta contraddistinta con la lettera “A” riportante la dicitura “BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”;

2. Busta contraddistinta con la lettera “B” riportante la dicitura “BUSTA B – OFFERTA - ECONOMICO – QUANTITATIVO DELL'OFFERTA”.

Il plico, così predisposto, dovrà pervenire entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 25/05/2015 all'Ufficio Protocollo del Comune di San Marzano di San Giuseppe sito in Piazza Casalini sn - 74020, San Marzano di San Giuseppe (TA). L'offerta potrà essere recapitata direttamente o tramite il servizio postale o a mezzo corriere; non saranno accettati reclami o eccezioni nel caso in cui l'offerta non dovesse pervenire nel termine sopraindicato. Oltre detto termine non sarà ritenuta valida alcuna domanda, anche se sostitutiva o integrativa di precedenti. Il tempestivo recapito del plico è ad esclusivo rischio del concorrente, come pure l'integrità all'atto della consegna. L'apertura delle buste contraddistinte con la lettera “A” e l'ammissione alla gara avverranno, in seduta pubblica, **il giorno 27/05/2015** presso la sede Municipale del Comune di San Marzano di San Giuseppe - Ufficio del Segretario Generale, sita in Piazza Casalini sn- 74020, San Marzano di San Giuseppe, alle **ore 10.00**. Nella stessa seduta si procederà all'apertura delle buste “B” e all'aggiudicazione provvisoria.

Saranno ammessi ad assistere alle operazioni che si svolgono, in seduta pubblica, i concorrenti o, in caso di persone giuridiche, i legali rappresentanti delle imprese o loro delegati, muniti di specifica delega scritta.

Entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, il Conduttore dovrà sottoscrivere il contratto di locazione e prendere in consegna l'immobile. L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si rendesse disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, incamerare la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta e scorrere la graduatoria o, laddove non sia possibile, procedere ad una nuova gara, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che dovessero derivare.

Il contratto sarà stipulato in forma pubblica davanti al Segretario Generale del Comune di San Marzano di San Giuseppe o presso un Notaio.

Per ritirare copia del presente avviso, per ogni informazione riguardante l'immobile e per effettuare il sopralluogo si potrà contattare l'Ufficio Tecnico, nella persona dell'arch. Raffaele Marinotti – Piazza Casalini sn - San Marzano di San Giuseppe (TA) telefono 099- 9577728, dal lunedì al venerdì e dalle ore 10,00 alle ore 12,00; la documentazione di gara è altresì disponibile sul sito Internet del Comune di San Marzano di San Giuseppe - www.sanmarzano-ta.gov.it e dell'Unione Montedoro - www.montedoro.ta.it - di cui questo Ente fa parte.

Il Responsabile del procedimento, a norma della legge 241/90 e successive modifiche, è l'arch. Raffaele Marinotti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano di San Giuseppe – Piazza Casalini sn- 74020, San Marzano di San Giuseppe (TA) tel. 099/9577728 e-mail: raffaele.marinotti@comunesanmarzano.ta.it, casella PEC: settore.tecnico@pec.sanmarzano-ta.gov.it.

8. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D.lgs. 196/2003 i dati personali forniti dai concorrenti saranno raccolti presso l'Ufficio Patrimonio del Comune per le finalità di gestione delle operazioni di aggiudicazione del contratto oggetto della presente gara e, successivamente all'aggiudicazione del contratto, saranno trattati dallo stesso Ufficio per le finalità inerenti la gestione del contratto medesimo.

Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione alla gara, pena l'esclusione dalla stessa.

Le informazioni di che trattasi potranno essere comunicate alle Amministrazioni Pubbliche direttamente interessate allo svolgimento della gara o alla gestione del contratto, oppure ai soggetti titolari, per legge, del diritto di visione e rilascio di copie di documenti amministrativi dell'Ente secondo le modalità previste dallo stesso.

Ciascun interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 della citata legge, tra i quali figura il diritto di accesso ai dati che lo riguardano, nonché alcuni diritti complementari fra cui il diritto di far rettificare, aggiornare, completare o cancellare dati erronei, incompleti o raccolti in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

San Marzano di San Giuseppe, li 20/04/2015

ALLEGATI:

- **Fac - simile di istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (Allegato "A");**
- **Fac - simile di dichiarazione di "avvenuto sopralluogo" (Allegato "B");**
- **Fac - simile di offerta sul canone (Allegato "C");**
- **Schema di contratto (Allegato "D");**
- **Relazione peritale di stima (Allegato "E").**

**Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio
Arch. Raffaele Marinotti**

OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TERRITORIO DI GROTTAGLIE – CONTRADA AMICI - IDENTIFICATO AL CATASTO URBANO – FOGLIO 85 – MAPPALE 435, SUB. 2.

ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA E DICHIARAZIONE UNICA

Marca da Bollo € 16,00

**Spett.le Comune di San Marzano di San Giuseppe
Piazza Casalini sn - San Marzano di San Giuseppe - 74020**

In caso di persona fisica :

Il sottoscritto _____
nato a _____, il _____, residente nel Comune di _____,
Provincia _____, Stato _____,
Via/Piazza _____, CF _____ :
_____, stato civile : _____, regime patrimoniale
delle famiglia (comunione o separazione legale dei beni),
(barrare la casella)
 per conto proprio
 come procuratore di _____¹
 per conto proprio e per persona da nominare

In caso di persona giuridica :

Il sottoscritto _____
nato a _____, il _____, residente nel Comune di _____,
Provincia _____, Stato _____,
Via/Piazza _____, in qualità di _____
_____ rappresentante legale / _____²
dell'impresa _____,
con sede nel Comune di _____, Provincia _____,
Stato _____, Via/Piazza _____,
_____ con codice fiscale numero _____
_____ e con partita I.V.A. numero _____,
telefono _____, fax _____;
REA n. _____ Posizione INAIL _____
Posizione INPS _____
Codice di attività (relativamente all'attività principale) _____

CHIEDE di partecipare al pubblico incanto indicato in oggetto;

¹ Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona vi dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta

² Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di una impresa dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta

ALLEGATO A : FAC – SIMILE ISTANZA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

A tal fine ai sensi degli articoli 46 e segg. del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA / DICHIARANO che :

a) **(per le imprese)** di essere iscritto presso la Camera di Commercio, Industria, artigianato ed Agricoltura competente:

- numero di iscrizione _____
- data di iscrizione _____
- durata _____
- sede _____
- forma giuridica _____
- estremi anagrafici e cariche sociali di titolari, soci, direttori tecnici, amministratori e altri soggetti muniti di poteri di rappresentanza (ovvero i dati relativi all'iscrizione nell'analogo registro professionale o commerciale dello Stato U.E. di residenza):
- _____
- _____
- _____
- _____

• Per le Cooperative di essere iscritte:

presso la Camera di Commercio, Industria, artigianato ed Agricoltura competente:

- numero di iscrizione _____
- data di iscrizione _____
- durata _____
- sede _____
- forma giuridica _____
- estremi anagrafici e cariche sociali di titolari, soci, direttori tecnici, amministratori e altri soggetti muniti di poteri di rappresentanza (ovvero i dati relativi all'iscrizione nell'analogo registro professionale o commerciale dello Stato U.E. di residenza):
- _____
- _____

ALLEGATO A : FAC – SIMILE ISTANZA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

- _____
- all'Albo delle Cooperative sociali della Regione _____
- numero di iscrizione _____
- data di iscrizione _____
- all'Albo delle Società Cooperative presso il Ministero delle Attività Produttive:
- numero di iscrizione _____
- data di iscrizione _____
- b)** l'impresa non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- c)** il concorrente o, in caso di persona giuridica, il legale rappresentante e tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252, ovvero tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società, non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L. 689/81, e non sono incorsi nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.lgs. 159/2011 in materia di disposizioni antimafia;
- d)** nei confronti del concorrente o, in caso di persona giuridica, del legale rappresentante e degli amministratori, non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- e)** che si è presa visione del bando e dello schema di contratto e se ne accettano i contenuti senza condizioni e riserve.

DICHIARA di autorizzare la Stazione Appaltante ad effettuare tutte le comunicazioni tramite fax (numeri di fax _____) o tramite trasmissione telematica al seguente indirizzo di posta elettronica certificata : _____.

FIRMA / FIRME LEGGIBILI

del concorrente o del/dei rappresentante/i legale/i

ALLEGATO B : FAC – SIMILE DICHIARAZIONE DI SOPRALLUOGO

OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TERRITORIO DI GROTTAGLIE – CONTRADA AMICI - IDENTIFICATO AL CATASTO URBANO – FOGLIO 85 – MAPPALE. 435, SUB. 2.

DICHIARAZIONE DI SOPRALLUOGO E ACCETTAZIONE DELL'IMMOBILE¹

**Spett.le Comune di San Marzano di San Giuseppe
Piazza Casalini sn
San Marzano di San Giuseppe - 74020**

Il Sig. _____, nato a _____, prov. (__) il _____ e residente in _____, alla Via _____, n. _____

(per le imprese) in qualità di (barrare la casella) :

- titolare;
- legale rappresentante
- delegato munito di apposita delega,

della ditta _____, con sede legale in _____, alla Via _____, Partita IVA _____

avendo effettuato sopralluogo dell'immobile oggetto della vendita in data _____,

DICHIARA

di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

San Marzano di San Giuseppe lì _____

IL DICHIARANTE

¹ Alla presente dichiarazione si allega la fotocopia di un documento di identità, ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000, del/i sottoscrittore/i (se la dichiarazione di cui sopra non è autenticata);

ALLEGATO C : FAC – SIMILE OFFERTA SU CANONE

**OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TERRITORIO DI GROTTAGLIE – CONTRADA AMICI - IDENTIFICATO AL CATASTO URBANO – FOGLIO 85 – MAPPALE 435, SUB. 2.
OFFERTA SUL CANONE**

Marca da Bollo € 16,00

**Spett.le Comune di San Marzano di San Giuseppe
Piazza Casalini sn - San Marzano di San Giuseppe - 74020**

In caso di persona fisica :

Il sottoscritto _____
nato a _____, il _____, residente nel Comune di _____,
Provincia _____, Stato _____,
Via/Piazza _____, CF _____ :
_____, stato civile : _____, regime patrimoniale
delle famiglia (comunione o separazione legale dei beni),
(barrare la casella)
 per conto proprio
 come procuratore di _____¹
 per conto proprio e per persona da nominare

In caso di persona giuridica :

Il sottoscritto _____
nato a _____, il _____, residente nel Comune di _____,
Provincia _____, Stato _____,
Via/Piazza _____, in qualità di _____
_____ rappresentante legale / _____²
dell'impresa _____,
con sede nel Comune di _____, Provincia _____,
Stato _____, Via/Piazza _____,
_____ con codice fiscale numero _____
_____ e con partita I.V.A. numero _____,
telefono _____, fax _____;
REA n. _____ Posizione INAIL _____
Posizione INPS _____
Codice di attività (relativamente all'attività principale) _____

¹ Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona vi dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta

² Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di una impresa dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta

ALLEGATO C : FAC – SIMILE OFFERTA SU CANONE

SI IMPEGNA A pagare un canone per la locazione dell'immobile pari a € _____ (euro _____)
annuali, (indicare l'importo in cifre e in lettere).

FIRMA / FIRME LEGGIBILI

del concorrente o del/dei rappresentante/i legale/i



COMUNE DI SAN MARZANO DI S.G.

(Provincia di Taranto)

Rep. n. _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'

COMUNALE LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'

COMUNALE SITO IN TERRITORIO DI GROTTAGLIE – CONTRADA

AMICI - IDENTIFICATO AL CATASTO URBANO – FOGLIO 85 –

MAPPALE. 435, SUB. 2.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giornodel mese di, nella

Residenza Comunale di San Marzano di San Giuseppe, avanti a me, dott.

....., Segretario Generale, autorizzato a rogare il presente atto in forma

pubblica dall'art. 97, comma 4, lett.c), d.lgs. n.267/00, sono personalmente

comparsi:

- da una parte, --) l'arch. **Raffaele MARINOTTI**, nato a San Marzano di S.G. il

17/05/1964, domiciliato per la sua carica presso la sede municipale, che dichiara

di agire nel presente atto, ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 267/00 e ss.mm.ii., in

nome e per conto del Comune di San Marzano di S.G. (TA), CF: 80010650739 P.

I.V.A. n. 00401080734, in qualità di Responsabile del Procedimento e Dirigente

dell'Ufficio Tecnico, che nel contesto dell'atto verrà chiamato per brevità anche

“locatore” o “Comune”;

- dall'altra parte :

- il sig., nato ail

C.F....., residente in (.....), alla via, in qualità di

....., di seguito denominato anche “conduttore” ;

Le parti come sopra costituite, della cui identità personale io Ufficiale rogante sono certo, espressamente dichiarano di essere nel pieno possesso delle proprie capacità, premettono che:

-

-

Tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite, al fine di formalizzare la reciproca volontà per le finalità di cui in premessa, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. __ del _____, esecutiva a termini di legge, il Comune di San Marzano di San Giuseppe, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla _____, che accetta, l’immobile sito in Grottaglie – contrada Amici, identificato al catasto urbano al foglio 85 mappale 435, sub. 2, di cui all’allegata planimetria (**vds. allegato sub. 1**) per costituirne parte integrante e sostanziale, destinato a uso _____

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che tale attività comporta / non comporta contatti diretti con il pubblico.

Il locatore:

garantisce l’idoneità all’uso per l’attività di _____

non garantisce l’idoneità all’uso per l’attività di _____.

Le spese per rendere il locale idoneo sono a carico del conduttore.

La descrizione dell’immobile è contenuta nell’allegata relazione peritale di stima

(vds. allegato sub. 2)

Il Locatore si obbliga a garantire il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto per tutta la durata dello stesso. La porzione immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Il locatore dichiara che dichiara che l'immobile è concesso in locazione per finalità di utilizzo commerciale, precisamente per l'esercizio della seguente attività _____.

Il locatore dichiara altresì :

-con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche che _____

-con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che _____

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore originale di attestazione ACE rilasciata il _____

Il locatore dichiara, infine, di essere proprietario del bene oggetto della presente locazione per averlo acquisito mediante decreto ex art. 42bis del DPR 380/2001 n. 355/2014, rep. n. 754 del 10/07/2014, trascritto presso la Conservatoria – Agenzia delle Entrate di Taranto al n. 14180 di registro generale e al n. 11435 di registro particolare.

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione dell'immobile avrà durata pari a 6 (sei) anni, con decorrenza dalla

data di consegna dell'immobile, prorogabile per altri 6 (sei) anni, fatta salva eventuale disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata almeno 12 prima della scadenza.

Il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione, con le modalità ed i termini previsti dall'art. 29 della citata Legge e soltanto per i motivi di seguito indicati :

- adibire l'immobile all'esercizio in proprio di attività di pubblico interesse;
- demolire l'immobile per ricostruirlo;
- ristrutturare l'immobile per renderlo conforme alla legge.

In prossimità della seconda scadenza, la facoltà di recesso dal contratto è libera e non deve essere motivata.

In ipotesi di vendita o nuova locazione, il conduttore ha diritto di prelazione.

ART. 3 – CORRISPETTIVO

Il canone annuo di locazione è stabilito in € _____ (_____/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro _____ (_____/00) a partire dal mese di _____. La conduttrice si impegna a versare detti canoni entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

ART. 5 – DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad attività di

Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

ART. 6 – SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/7812.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE E ALTRI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE.

I locali vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano. Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Il conduttore dovrà, altresì, adempiere alle seguenti obbligazioni :

- a) pagamento delle spese per tutte le utenze (acqua, luce, gas etc.);
- b) pagamento degli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti;
- c) pagamento delle spese per rendere il locale idoneo.

- d) ottenere, a propria cura e spese, presso gli enti competenti tutte le autorizzazioni tecniche e amministrative necessarie allo svolgimento delle attività previste nel bando, anche in conformità alle autorizzazioni complessive della struttura, con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite;
- e) consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;
- f) provvedere al pagamento di tutte le spese per la registrazione e gli ulteriori adempimenti fiscali legati al contratto.

ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore

ART. 9 – UTENZE

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

Sono ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse.

ART. 10 – RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

ART. 11 – MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile.

La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

ART. 12 – GARANZIE

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma di euro _____, pari al canone dovuto per un trimestre, a titolo

di deposito cauzionale.

In caso di rinnovo del contratto per altri 6 (sei) anni, il conduttore dovrà versare all'Amministrazione, prima della decorrenza del nuovo termine contrattuale, un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del nuovo canone previsto.

L'importo depositato verrà restituito al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Il conduttore si impegna, altresì, a stipulare, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, un'adeguata copertura assicurativa :

- contro i rischi di **“incendio e rischi accessori”** per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni dati in locazione dal Comune, mediante garanzia “Rischio Locativo”, di adeguato capitale;

- per ogni danno derivante dall'attività svolta dal conduttore nell'immobile, sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile.

ART. 13 - RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

ART. 14 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria, oneri fiscali e spese di registrazione e trascrizione.

ART. 15 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il presente contratto è stipulato con il patto di risoluzione espressa “ipso jure et ipso facto” quando il Conduttore:

- (a) per inadempimento dell’obbligo di pagare il canone di locazione, ove l’inadempimento persista anche a seguito di atto di diffida;
- (b) non si serva dei locali con la diligenza del buon padre di famiglia;
- (c) conceda in sublocazione l’immobile o ceda anche parzialmente il presente contratto in violazione dell’art. 6 della presente convenzione e fuori dai casi di cui all’art. 36 della legge 392/1978;
- (d) adibisca i locali ad uso diverso da quello esclusivo convenuto o li utilizzi per attività illecite accertate dalla Magistratura o dalle competenti autorità di P.S.
- (e) mancata stipula polizza assicurativa per ogni danno derivante dall’attività svolta dal conduttore all’interno dell’immobile, sia nei confronti di terzi che della proprietà dell’immobile.

ART. 16 – COMPETENZA GIURIDICA

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in San Marzano di San Giuseppe.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in

mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Richiesto, io Segretario Comunale, ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, dichiarano l'atto del tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Segretario in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.--

Il presente documento è stato formato in n. 3 originali, dattiloscritto da persona di mia fiducia e si compone di n. 2 allegati e di numero facciate fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

L'ufficiale rogante, Il Segretario Generale - dott. Marco Lesto

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 3 (corrispettivo), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione, riparazione e altri oneri del conduttore), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 12 (manleva), n. 13 (garanzie), n. 14 (imposte, tasse, spese di contratto), 15 (clausola risolutiva espressa) dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Il Locatore

Il Conduttore

L'ufficiale rogante, Il Segretario Generale - dott. Marco Lesto



COMUNE DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE

PROVINCIA DI TARANTO

UFFICIO TECNICO : SETTORE URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI
PIAZZA A. CASALINI – tel. 099/95777(11)-int.28 fax /9577721 - cf: 80010650739
E-MAIL: raffaele.marinotti@comunesanmarzano.ta.it

RELAZIONE DI STIMA

TERRENO SITO IN AGRO DI GROTTAGLIE IDENTIFICATO IN CATASTO AL TERRENI FOGLIO 85 p.lle 394/b e 412/b ADIBITO A EX VASCHE DI DECANTAZIONE AQP OGGI IN DISUSO – STIMA DEL PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE

a) **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un terreno recintato, realizzato per conto del Comune di San Marzano dall'AQP, per essere adibito a vasche di decantazione, oggi non più in uso.

b) **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.**




L'immobile è ubicato in una zona periferica del centro urbano del Comune di San Marzano di San Giuseppe (TA) e ricade nel territorio del Comune di Grottaglie (TA) facilmente raggiungibile dalla viabilità principale, strada provinciale n. 86 denominata Grottaglie - Mare.

c) **IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE.**

L'immobile ricade, come detto, nel territorio del Comune di Grottaglie (TA) ed è censito nel Catasto terreni al foglio di mappa 85 particelle 394/b di circa mq 50 e particella 412/b di circa mq 4813, per un totale pari a mq 4883. Sono altresì presenti, in quanto scaturenti dalla medesima particella a seguito dell'accatastamento effettuato dall'Agenzia del Territorio di Taranto, giusto protocollo n. TA 0259593 del 15/12/2011 la particella 435 sub 1 categoria catastale C2 classe 2°

d) **SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PRG.**

In base al P.R.G. del Comune di Grottaglie, l'immobile ricade interamente in **zona tipizzata "E" Agricola** ad alta produttività per la quale sono prescritti i seguenti parametri:

-  Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 0,03 mc/mq
-  H max = 4 mt
-  Superficie coperta = 1% dell'unità culturale

✚ Distanza dai confini in assoluto = mt 10

✚ Unità colturale minima per l'edificazione = 10.000 mq

e) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

La porzione di suolo su cui sorgeva l'impianto di depurazione è stata espropriata nel 1964 dall'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese e risulta interamente recintata da un muro alto circa 4 mt. Il muro di recinzione risulta realizzato in muratura di conci di tufo con intervallati pilastri in conglomerato cementizio posti a interasse di 4 mt. L'accesso a l'area è consentita attraverso un cancello metallico scorrevole privo di automatismo. Le vasche di decantazione poste all'interno del recinto, realizzate dall'AQP intorno agli anni 70, necessari per la raccolta e depurazione delle acque reflue provenienti dalla rete fognate del Comune di San Marzano, a seguito di dismissione dell'impianto, sono stati riempite e bonificate con inerti. L'unico spazio ancora aperto, tanto che negli anni non ha subito alcun intervento, è uno scavo eseguito interamente nella roccia, delle dimensioni di circa m 22x22x4 di profondità, facilmente accessibile tramite una rampa carrabile e quindi, ad oggi, tale area potrebbe facilmente essere utilizzata per realizzarvi un garage/ deposito interrato a cielo aperto.

Entro il perimetro del lotto sono stati edificati (**abusivamente**) dall'affittuario a cui l'amministrazione aveva concesso in uso l'intera area per uso deposito a cielo aperto, due corpi di fabbrica. Detti corpi di fabbrica (viste le caratteristiche degli stessi) sono stati realizzati presumibilmente per essere adibiti a deposito e a casa custode e/o ufficio.

Uno dei due corpi di fabbrica è posto a ridosso del muro di cinta ed ha una superficie coperta di circa 128 mq, realizzato interamente in blocchetti in cls dello spessore di cm 30, altezza utile interna di cm 365, privo di qualsiasi rifinitura interna ed esterna nonché di impianti tecnologici e infissi esterni.

Poco distante da detto corpo di fabbrica vi è un'altro avente superficie coperta di circa 165 mq realizzato con blocchetti in cls dello spessore di cm 30, solaio di copertura tipo "predal" dello spessore di cm 20. L'intero corpo di fabbrica ha un'altezza interna utile di circa cm 310.

L'edificio risulta rifinito in ogni parte: intonaco, pavimento in gres porcellanato, impianti idrico- elettrici e termico. L'impianto elettrico è privo dei relativi frutti e cavi elettrici. Mancano gli infissi esterni ed interni. Sono presenti tutti gli stipiti in travertino.

Ricapitolando Il lotto recintato misura in totale **mq 4863**, mentre i corpi di fabbrica misurano rispettivamente **mq 128 e 165 mq**

f) STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

Il grado di manutenzione e conservazione dell'intera area e dei corpi di fabbrica oggetto di stima, possono ritenersi sostanzialmente buone. L'intero spazio a cielo aperto, abbandonato ormai da diversi anni si presenta pieno di erbacce, mentre le attuali condizioni statiche delle strutture portanti orizzontale e verticale, dei due corpi di fabbrica sono, in ultima analisi, sostanzialmente buone e non meritevole di significative opere di ristrutturazione. Sono inoltre da escludersi importanti interventi strutturali di consolidamento su fondazioni e murature, anche del muro di cinta.

Solo per i due corpi di fabbrica, come già sopra enucleato, necessitano interventi di rifiniture e fornitura degli infissi esterni oltre che di quelli interni nonché del completamento dell'impianto elettrico.

Comunque tutti gli impianti, allo stato attuale del rilievo, necessitano di interventi di rifacimento e di adeguamento alla normativa vigente.

g) CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA SEGUITI.

Per valutare l'importo del valore di locazione dell'immobile da porre a base d'asta si sono presi in considerazione tanto i valori (€/mq) riportati nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che il valore rinveniente dalla formula inversa usata per calcolare il valore di stima analitica per capitalizzazione del reddito, che risulta essere : $VA=Cn/r$

dove VA = valore di stima analitica (corrispondente al Valore di capitalizzazione)

$Cn = Ca - Sp =$ Canone netto annuo ritraibile

Ca = Canone lordo annuo ritraibile

Sp = Spese di parte padronale

r = Saggio di Capitalizzazione

Il valore di stima del canone di locazione è ottenuto dalla media dei 2 valori presi in considerazione

g.1) La ricerca e l'impiego dei valori immobiliari di base.

1) Le tabelle dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)*, del Comune di Grottaglie, prevedono un valore oscillante tra € 1,6 e € 2,1 per mq di superficie netta convenzionale per mese riferita a autorimesse, e del Comune di San Marzano di San Giuseppe €/mq

1,1 e €/mq1,6. Nel nostro caso, trattandosi di area da adibire a deposito a cielo aperto e non ad autorimesse, quindi, senza necessità di rifiniture edilizie accurate, si assume a base di calcolo il valore minimo OMI, cioè €/mq 1,1 per il fabbricato avente superficie pari a mq 140 idoneo per essere usato ad autorimessa e €/mq. 1,00 per il fabbricato della superficie di mq.165 idoneo ad essere adibito a deposito. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), non riporta alcun valore per le aree esterne al centro abitato da adibire deposito a cielo aperto. A tal fine si è inteso procedere calcolando la superficie convenzionale ai sensi dell'art. 13 della legge 392/1978, pari al 15% della superficie esterna, che nel nostro caso è pari a 4000 x 15% = 600 mq.

Applicando i valori sopra detti si ottiene:

$$\text{€/mq } 1,1 \times 128 \text{ mq} = \text{€/mese } 140$$

$$\text{€/mq } 1,00 \times 165 \text{ mq} = \text{€/mese } 165$$

$$\text{€/mq } 0,60 \times 600 \text{ mq} = \text{€/mese } 360$$

Sommano €/mese 665

2) Applicazione della formula inversa per capitalizzazione del reddito si ha:

$$VA = Cn/r$$

a) dove VA = valore di stima analitica (corrispondente al Valore di capitalizzazione)

Cn = Ca - Sp = Canone netto annuo ritraibile

Ca = Canone lordo annuo ritraibile

Sp = Spese di parte padronale

r = Saggio di Capitalizzazione

nel caso specifico il valore del bene è pari a €152.00,00, comprendente

b) **valore del terreno = € 4.190,93**

c) **valore recinzione e scavo vasca = € 45.777,06 + €41.459,60 = € 87.236,66**

d) **valore deposito = € 20.480(*)**

e) **valore casa custode/ufficio = € 39.600 (*)**

Cn= canone lordo annuo ritraibile è la nostra incognita

Sp= spese di parte padronale

r = Saggio di capitalizzazione

SPESE DI PARTE PADRONALE

Lo scrivente, ritiene, vista la peculiarità del bene oggetto di stima, di prendere in considerazione alcuna spesa

NOTA 2 DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, lo scrivente ha analizzato tutti gli elementi posti a base di tale determinazione, valutando sia i coefficienti incrementali che quelli decrementali.

Gli elementi di esperienza maturata, hanno portato a ritenere che il saggio di Capitalizzazione, nel caso che ci occupa, sia certamente pari al valore medio di quello usualmente adottato, in considerazione del fatto che, trattandosi di unità a bassa appetibilità residenziale annua, la collocazione in affitto sia più favorevole che non la vendita dell'unità.

Pertanto, considerato che il saggio di capitalizzazione attuale è attestato fra il 2,5 ed il 3,5% si ritiene di applicare **il 3,0%**.

Pertanto si ottiene:

$$Cn = VA \times r = € 192.000,00 / 3\% = € 6.400,00 \text{ annue} / 2 = \text{€/mese} \mathbf{533}$$

Dalla media dei due valori come sopra calcolati si è ricavato il probabile valore di locazione dell'immobile da porre a base d'asta che risulta essere pari a : $(\text{€/mese } 533 + \text{€/mese } 665) / 2 = \text{€/mese } 599$, che si può arrotondare a **€. 600 mensile**

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi

Il Responsabile dell'UTC

Arch. Raffaele Marinotti