



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

AVVISO DI GARA

prot. n. 1000 del 18.02.2014

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

RENDE NOTO

che, intende procedere alla locazione del compendio appartenente al Patrimonio dello Stato denominato "Ex caserma Pasini della Guardia di Finanza" ubicato al valico di Basovizza - scheda TSB0487 -, ai sensi del D.P.R. 13.09.2005 n. 296, **con l'obbligo da parte dell'aggiudicatario dell'esecuzione delle opere di ristrutturazione dell'immobile, come indicato nel presente bando ed oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'aggiudicatario/conducente.**

L'immobile oggetto del presente avviso è qui di seguito descritto:



Descrizione del bene	Riferimenti catastali e tavolari	Canone base <u>annuo</u> di locazione	Termine ultimo presentazione offerte
L'immobile è un edificio da ristrutturare a uso promiscuo (uffici e alloggi) costruito negli anni '80. La struttura si sviluppa su tre elevazioni fuori terra a pianta rettangolare con autorimessa; i locali al piano terra sono destinati a uffici, depositi e laboratori mentre i locali al piano primo e secondo sono destinati ad alloggi. Il compendio è formato da due corpi di fabbrica principali a forma rettangolare, accoppiati e leggermente traslati, non collegati tra loro mediante passaggio interno. Nella porzione a tre piani fuori terra si trova la caserma con gli uffici e gli alloggi. L'altro corpo di fabbrica, costituito da due piani fuori terra, è composto da un'autorimessa al piano terreno e un alloggio al primo piano. La copertura dei corpi di fabbrica è a falde inclinate. La struttura portante è intelaiata in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento in mattoni con solai in latero-cemento. Le facciate esterne mantengono le peculiarità originali, mentre i percorsi e gli accessi richiedono un adeguamento alle norme vigenti, in modo da essere completamente fruibili a tutti. Gli interni si trovano in condizioni mediocri. Attualmente il bene demaniale ricade in zona V3 - "Zone di rispetto militare" - secondo il P.R.G.C. vigente nel Comune di Trieste (TS). Tali zone individuano le aree destinate a servizi e attrezzature d'interesse militare.	Il compendio risulta come di seguito accatastato: Comune di Trieste (TS) Ufficio Tavolare di Trieste: C.C. Basovizza, P.T. 2210, c.t. 1°, p.c.e. 283, intestato allo Stato Italiano Catasto Terreni: C.C. Trieste, sez. Basovizza, F.M. 8, p.c. .283, Ente Urbano, mq 2.080 Catasto Fabbricati: L'immobile non risulta accatastato; dalla verifica dell'estratto mappa del Catasto Terreni, l'immobile risulta inserito in mappa.	Euro 4.900,00	5 marzo 2014

CONDIZIONI GENERALI

- 1) La gara per la locazione dell'immobile sopra descritto, con l'obbligo da parte dell'aggiudicatario di eseguire consistenti opere di ristrutturazione in tempi prestabiliti, si svolgerà con il sistema delle offerte segrete (art.73 – lettera c del R.D. n. 827/24 e successive modificazioni e integrazioni) in aumento rispetto al canone annuo posto a base della gara. Non saranno prese in considerazione offerte alla pari o inferiori all'importo a base di gara od offerte condizionate.
- 2) Chiunque intenda concorrere alla gara è tenuto ad effettuare **OFFERTA** in carta libera, conformemente al modello di cui all'**allegato "A"**. Il modello è disponibile presso la Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Agenzia del Demanio sede di Udine, Via Gorgi 18 oppure può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: dre.friuliveneziagiulia@agenziademanio.it

L'importo dell'offerta deve essere indicato in cifre ed in lettere, in caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre con quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Finanziaria (art.72 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato). L'istanza di offerta, così come riportato nel predetto allegato "A", dovrà contenere, pena esclusione dalla gara, l'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio fiscale, del codice fiscale e/o partita I.V.A. del concorrente e non dovrà contenere riserve o condizioni alcune.

A corredo dell'offerta i concorrenti dovranno produrre l'**istanza di ammissione alla gara** in carta libera, conformemente al modello **allegato "B"**, contenente le generalità del soggetto richiedente, la sua residenza, il domicilio, il Codice Fiscale e l'eventuale numero di partita I.V.A., con contestuale dichiarazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. del 28/12/2000 n. 445, con la quale si attesti che il soggetto medesimo (se persona fisica), ovvero il suo rappresentante legale (se persona giuridica), non è interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre, e che a suo carico non sono in corso procedimenti penali. **Il soggetto richiedente dovrà allegare anche una fotocopia di un documento di riconoscimento valido.**

Pertanto, saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostrino la propria capacità di impegnarsi per contratto.

A tal fine, le offerte devono essere accompagnate, a pena esclusione dalla gara, dalla seguente documentazione:

- a) se si partecipa per proprio conto, copia del documento di identità in corso di validità, dichiarazione in carta libera del concorrente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre (**allegato B**);
- b) se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre ai documenti di cui alla lettera a), è necessaria anche la procura speciale in originale con firma autenticata;
- c) se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre ai documenti di cui alla lettera a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza attestante che nei confronti della Ditta o Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione ed il certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura;

- d) se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre ai documenti di cui alla lettera a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza, una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquisire in locazione ed il certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura. Nel caso di Società Commerciali è necessaria la dichiarazione che attesti che nei confronti della Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.
- 3) Dovrà essere allegato, inoltre, **un crono-programma** e un **dettagliato computo metrico estimativo** sulla base del prezzario regionale Friuli Venezia Giulia 2013 **con la descrizione delle lavorazioni, dei relativi costi e dei tempi di esecuzione**, che comunque non potranno superare i 24 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, sulla base dell'elenco degli interventi di cui al punto 9 da porre in essere obbligatoriamente da parte dell'aggiudicatario.
- 4) La citata documentazione: l'offerta, l'istanza di ammissione alla gara con gli eventuali documenti e il crono-programma dei lavori, pena esclusione dalla gara, dovranno essere contenuti in un unico plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, recante la dicitura: **Gara del giorno 06.03.2014 per locazione scheda TSB0487**".
- Detto plico dovrà essere inviato, pena esclusione dalla gara, per posta mediante raccomandata A.R. a rischio dei concorrenti, o consegnato direttamente alla Segreteria dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia – Via Gorgi 18 - Udine, che rilascerà attestazione di ricevuta con data e ora di arrivo del plico.
- L'Agenzia del Demanio non risponde di eventuali disguidi postali che possano pregiudicare il tempestivo arrivo della documentazione richiesta.
- 5) Pena l'esclusione dalla gara, il suddetto plico dovrà pervenire a quest'Ufficio **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 05.03.2014** esclusa ogni eccezione.
- 6) Non si terrà alcun conto delle offerte eventualmente pervenute o presentate in ritardo o in modo difforme; il ritardo, la difformità di presentazione o il mancato recapito sono a rischio del concorrente; in ogni caso non sarà ammesso alcun reclamo.
- 7) In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del contratto, decadrà da ogni suo diritto e dovrà provvedere a corrispondere in favore dell'Erario una penale pari al 10% del prezzo offerto. In tale evenienza l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.
- 8) Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **06.03.2014**, alle ore **11:00**, presso la sede della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Agenzia del Demanio, una commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente a cui locare il compendio demaniale, **sulla base della migliore offerta valida pervenuta di cui all'allegato A) e sulla base del progetto di ristrutturazione presentato che verrà valutato dalla commissione stessa ed a cui verrà data prevalenza rispetto alla predetta offerta economica**. La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.
- 9) Al verbale di aggiudicazione seguirà, entro 30 giorni, la stipula dell'atto di locazione presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore della gara. **L'atto di locazione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dal D.P.R. n. 296 del 13.09.2005 e dalla normativa vigente in materia**, in particolare si precisa che:

- **La locazione avrà la durata di anni nove** e, previa richiesta da presentarsi nel termine di otto mesi prima della scadenza, potrà essere formalmente rinnovata per lo stesso periodo, ai sensi ed alle condizioni di cui all'art. 2, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 296/2005, essendo vietato il rinnovo tacito. In particolare, **il rinnovo potrà avvenire previa rideterminazione del canone e verifica:**
 - a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione ordinarie e straordinarie previste;
 - b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;
 - c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.
- Il canone annuo a base della gara è stato determinato tenendo conto **dei seguenti lavori di manutenzione straordinaria che dovranno essere eseguiti dal conduttore/aggiudicatario:**
 - Sistemazione dell'area esterna, della recinzione e delle facciate esterne del fabbricato (tinteggiature);
 - Manutenzione straordinaria del manto di copertura;
 - Sostituzione dei serramenti interni e esterni danneggiati e non utilizzabili;
 - Rifacimento completo dell'impianto elettrico e relative certificazioni come da normativa vigente;
 - Rifacimento dei bagni;
 - Tinteggiatura interna;
 - Sistemazione pavimentazione corridoi;
 - Sostituzione della caldaia, sistemazione impianto termico e relative certificazioni come da normativa vigente;
 - Sistemazione delle pratiche catastali/tavolari e predisposizione dell'attestato di prestazione energetica una volta conclusi i lavori;
 - Altre eventuali lavorazioni.
- Il conduttore dovrà provvedere ai lavori su indicati **entro 24 mesi** dalla stipula dell'atto di locazione **pena la risoluzione del contratto e corresponsione dell'importo equivalente ai lavori di ristrutturazione non effettuati**; gli eventuali parziali lavori eseguiti o le migliorie apportate all'immobile saranno di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dello Stato;
- È fatto divieto al conduttore di apportare all'immobile aggiunte, innovazioni ed altro senza la preventiva autorizzazione scritta dell' Agenzia;
- Alla cessazione della locazione le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dello Stato;
- L'amministrazione demaniale concedente il bene, resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone e/o cose in dipendenza della locazione del bene;
- Il conduttore dovrà utilizzare il bene per gli usi consentiti;
- È fatto divieto di sublocazione del bene;

- Per la stipula dell'atto dovrà essere versato a favore dell'Agenzia del Demanio un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo;
 - Per l'immobile è in corso di predisposizione l'attestato di prestazione energetica;
 - L'aggiudicatario si impegnerà a rispettare le disposizioni contenute nel presente avviso.
- 10) Il contratto, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il conduttore, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione da parte del Direttore della Direzione Regionale.
- 11) Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti il contratto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del conduttore.
- 12) Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia – Via Gorghi 18 – 33100 Udine. Tel. 0432/586453 – sig. Fabiano Giaiotto.
- 13) Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
- 14) L'Agenzia del Demanio, valutate le offerte, si riserva la facoltà di non procedere ad aggiudicazione.**
- 15) Resta inteso che le offerte inviate non vincoleranno in alcun modo l'Agenzia né all'aggiudicazione né alla stipulazione del contratto mentre gli operatori economici partecipanti sono vincolati per un periodo pari a 60 gg dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte di cui al punto 5) che precede.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Udine, 18.02.2014

Il Direttore Regionale
F.to Roberto Fusari

ALLEGATO A
MODELLO DI OFFERTA

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia
via Gorghi, 18
33100 UDINE

Il sottoscritto _____,
nato a _____ Prov. _____, il _____,
residente in _____, via/piazza _____ e
domiciliato in _____
Cod. Fisc./P.iva _____, in qualità di **(1)** _____
della Ditta/Società _____ con sede
in _____ n. _____, Cod.Fisc./P.Iva _____
Recapito telefonico: _____

Presa visione del bando di gara prot. n. 1000 del 18.02.2014, relativo all'avviso di gara per l'aggiudicazione del contratto di locazione del bene descritto nella scheda TSB0487, a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta **e sulla base di un progetto di ristrutturazione**, che si terrà presso la suindicata Direzione Regionale in data 06.03.2014.

PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA

- Euro _____ (euro _____)(2);

Con la presente offerta il sottoscritto dichiara di accettare incondizionatamente tutte le norme che regolano la gara e si impegna ad effettuare il pagamento di quanto dovuto nei termini fissati dall'Amministrazione. **(3)**

Luogo e data

Firma **(3)**

- _____

(1) a) SE TRATTASI DI PRIVATO: scrivere solo la parola PRIVATO e non compilare i campi successivi.
b) SE TRATTASI DI SOCIETA', DITTA, ENTE O ASSOCIAZIONE: specificare la qualifica (esempio: rappresentante legale – amministratore – titolare – procuratore ecc.) e compilare tutti i campi successivi.
(2) in caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Erario.
(3) L'omissione di tale dichiarazione e della firma renderà nulla l'offerta.

**ALLEGATO B
ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA**

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia
via Gorghi, 18
33100 UDINE

Oggetto: **Bando di gara prot. n. 1000 del 18.02.2014 per l'aggiudicazione del contratto di locazione a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta e sulla base di un progetto di ristrutturazione, che si terrà presso la suindicata Direzione Regionale in data 06.03.2014.**

Il sottoscritto _____, nato a _____ Prov. _____, il _____, residente in _____, via/piazza _____ e domiciliato in _____ Cod. Fisc./P.iva _____, in qualità di **(1)** _____ della Ditta/Società _____ con sede in _____ n. _____, Cod.Fisc./P.Iva _____ Recapito telefonico: _____

In possesso della piena capacità di agire, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive – ed in particolare a quanto previsto dagli artt. 3, 19, 46 e 47 del D.P.R. del 28.12.2000, n. 445 - nonchè consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, nel presentare istanza per l'ammissione alla gara in oggetto,

DICHIARA

- di non essere interdetto/a o inabilitato/a o fallito/a;
- di non avere in corso procedure per nessuno di tali stati;
- di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- di conoscere, accettare e rispettare i principi indicati nel Codice Etico dell'Agenzia del Demanio **(2)**; ed altresì

DICHIARA (3)

- che nei confronti Ditta/Società di cui sopra non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione

Il sottoscritto si obbliga, altresì, a corrispondere in favore dell'Erario una somma pari al 10% del prezzo offerto in caso di rinuncia alla stipula del contratto.

Luogo e data

Firma **(4)**

- (1) a) SE TRATTASI DI PRIVATO: scrivere solo la parola PRIVATO e non compilare i campi successivi.
b) SE TRATTASI DI SOCIETÀ, DITTA, ENTE O ASSOCIAZIONE: specificare la qualifica (esempio: rappresentante legale – amministratore – titolare – procuratore ecc.) e compilare tutti i campi successivi.
- (2) Il Codice etico dell'Agenzia del Demanio è visionabile sul sito internet www.agenziademanio.it
- (3) dichiarazione valida solo nell'ipotesi di dichiarante, rappresentante legale di ditta individuale, società di fatto o persona giuridica.
- (4) L'omissione della firma renderà nulla l'offerta