

INVITO AD OFFRIRE
PER L'ACQUISTO/LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA E. SCALFARO N° 1–
CATANZARO
(EX UFFICI DIREZIONALI CASSA EDILE)

La Cassa Edile di Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia rende noto che intende avviare una procedura volta all’alienazione/locazione, mediante asta pubblica, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, del sotto descritto bene immobile:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CATANZARO: FOGLIO 38 - PARTICELLA 33 - SUB 16 – CATEGORIA A/10	
<i>Superficie immobile</i>	
<i>Coperta</i>	<i>Scoperta</i>
- Piano Terra 1.088 mq;	- Piano terra cortile 256 mq;

Per qualsiasi ulteriore informazione ci si può rivolgere agli uffici della Cassa Edile ai seguenti recapiti: tel. 0961507318 oppure severini@cassaedile-czkrvv.it

PROCEDURA PER L’OFFERTA DI ACQUISTO

1 MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.1 La presente procedura sarà espletata mediante offerte segrete che dovranno essere presentate libere, incondizionate e vincolanti per l’offerente fino all’eventuale designazione del contraente. La Cassa Edile si riserva la più ampia facoltà di non accettare l’offerta e di non procedere all’individuazione del contraente. Pertanto, la ricezione delle offerte di acquisto non comporta alcun obbligo o impegno per la Cassa Edile nei confronti degli interessati all’acquisto e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti della Cassa Edile a qualsivoglia titolo.

1.2 Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto al prezzo posto a base d’asta pari a € 570.000,00 (cinquecentosettantamila/00); non saranno accettate offerte inferiori allo stesso.

1.3 Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello - Allegato 1 - al presente invito ad offrire. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un’altra offerta propria o di altri.

1.4 Ai fini della partecipazione alla presente procedura i candidati dovranno far pervenire, **a pena di esclusione**, unitamente all’offerta di cui al precedente punto 1.3., il documento attestante l’avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell’offerta pari al 10% del prezzo minimo posto a base d’asta stabilito al punto 1.2. Questa può essere costituita in uno dei seguenti modi: a) assegni circolari bancari non trasferibili intestati a Cassa Edile di CZ-KR-VV; b) fidejussione bancaria o assicurativa “a prima richiesta” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate o da primaria compagnia assicurativa, con validità di almeno 180 giorni dalla data di apertura delle buste, conformemente al modello “Allegato 2” al presente invito ad offrire.

1.5 Il plico contenente l’offerta dovrà pervenire idoneamente sigillato su tutti i lembi di chiusura con qualsiasi mezzo idoneo a garantire la chiusura originaria del plico e la segretezza dell’offerta,

nonché ad escludere qualsiasi manomissione, e dovrà recare la dicitura ed essere indirizzato a:

OFFERTA
ACQUISTO IMMOBILE DI VIA E. SCALFARO N° 1 CATANZARO
presso:

CASSA EDILE DI CZ-KR-VV
VIA PUGLIESE 30 - 88100 CATANZARO

Tale plico dovrà recare l'intestazione del mittente. In particolare, l'offerta dovrà, oltre a contenere la cauzione di cui al punto 1.4, essere conforme al modello Allegato 1, sottoscritta dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto. Le offerte pervenute senza sottoscrizione o in buste non chiuse secondo le modalità indicate saranno ritenute escluse dalla procedura.

1.6 Il plico contenente l'offerta dovrà essere consegnato, con libertà di mezzi, presso l'indirizzo di cui al precedente punto 1.5 e dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del 29/02/2020, pena l'esclusione dalla procedura. La Cassa Edile non risponde delle offerte consegnate, inviate o pervenute, per qualsiasi ragione o motivo, oltre le ore 12:00 del 29/02/2020.

L'apertura dei plichi pervenuti avverrà in seduta pubblica presso la sede della Cassa Edile, sita in Catanzaro, Via Vittorio Pugliese n. 30, in data 24/03/2020, alle ore 12:00.

2. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

2.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno e l'ora prevista per l'apertura come da punto 1.6, il Comitato di Gestione della Cassa Edile, convocato appositamente, procederà all'apertura delle buste, verificherà la correttezza formale dell'offerta, individuerà il prezzo più alto tra le offerte valide ricevute per l'immobile in oggetto, dandone atto in apposito verbale.

2.2 In caso di parità di prezzo offerto si provvederà ad invitare i relativi offerenti a formulare offerte migliorative.

2.3 Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere) è valido quello in lettere.

2.4 La designazione del contraente potrà aver luogo, anche qualora pervenga una sola offerta valida.

2.5 La designazione del contraente non vincola la Cassa Edile alla stipula.

3. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

3.1 La Cassa Edile laddove reputi sussistente, a suo insindacabile giudizio, un interesse concreto a contrarre, ne darà comunicazione al contraente prescelto. Successivamente la Cassa Edile comunicherà al contraente la data entro la quale potrà procedersi alla stipula del rogito, che avverrà presso il notaio di fiducia della Cassa Edile prescelto dalla stessa.

3.2 Il prezzo offerto dovrà essere pagato in un'unica soluzione al momento della stipula mediante assegni circolari bancari non trasferibili intestati all'ente venditore. Qualora la cauzione, di cui al punto 1.4, fosse costituita da assegni circolari bancari essa sarà incassata a titolo di acconto per il prezzo di vendita offerto.

3.3 Resteranno a carico della parte acquirente tutte le spese comunque inerenti, preordinate e conseguenti al trasferimento della proprietà, ivi incluse quelle relative alle imposte indirette e alle competenze notarili.

4. DISPOSIZIONI FINALI

4.1 La Cassa Edile si riserva la facoltà di modificare i termini, sospendere ed interrompere in ogni momento, senza preavviso le procedure avviate, ovvero di recedere in ogni momento dalle trattative eventualmente instaurate, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse, senza che per ciò i candidati possano avanzare nei confronti della Cassa Edile alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di

indennizzo, pure per le spese sostenute, anche del solo interesse negativo.

4.2 Il presente avviso costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

4.3 Il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i.. Ai sensi dello stesso, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei soggetti offerenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti offerenti. Titolare del trattamento è CASSA EDILE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DELLE PROVINCE DI CATANZARO CROTONE E VIBO VALENTIA, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

4.4 Saranno esclusi dalla procedura i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente invito ad offrire.

4.5 Il presente invito e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Catanzaro.

IL PRESIDENTE

GEOM. MICHELE F. MAMONE

ALLEGATO 1

MODELLO DI OFFERTA

Alla cortese attenzione della CASSA EDILE DI CZ-
KR-VV
Via Pugliese 30
88100 Catanzaro (CZ)

Oggetto: Offerta per l'acquisto dell'immobile, sito in Catanzaro, Via E. Scalfaro n° 1 - seduta pubblica in data 24/03/2020, ore 12:00

Il sottoscritto _____, nato a _____, prov _____, il _____, residente in _____ via/piazza _____, e domiciliato in _____ Cod. Fisc. _____, *(in caso di società specificare: in qualità di _____)*, in possesso della piena capacità di agire,

CHIEDE

di acquistare l'immobile, sito in Catanzaro, Via E. Scalfaro n° 1, offrendo il prezzo di Euro (in cifre) _____ (in _____ lettere) _____ accettando senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite dall'invito ad offrire. Nel caso la designazione intervenga a proprio favore

SI IMPEGNA A:

- 1 versare l'intera somma all'atto della stipula del contratto;
- 2 a pagare tutte le spese accessorie.

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante ed irrevocabile per 180 giorni dalla data di apertura delle buste.

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i., si autorizza al trattamento dei dati personali.

Luogo e data

IL RICHIEDENTE

ALLEGATO 2

MODELLO DI FIDEJUSSIONE A GARANZIA DI OFFERTA SEGRETA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI VIA E. SCALFARO N° 1– CATANZARO (EX UFFICI DIREZIONALI CASSA EDILE)

La sottoscritta Banca/compagnia di assicurazione con sede legale in , e per essa la Filiale di sita in via in persona del sottoscritto Signore:

-Sig. presta fideiussione, alle condizioni che seguono, nell'interesse (porre un crocetta all'interno del riquadro ☐ della condizione ricorrente)

☐ del seguente Signore (in seguito denominato Soggetto Garantito);

☐ della Ditta Individuale (in seguito denominata Soggetto Garantito), con sede in Via n., C.F./P.I., in qualità di titolare;

☐ della Società di persone (in seguito denominato Soggetto Garantito), con sede in Via n., C.F./P.I., in qualità di socio/amministratore;

☐ di altro tipo di Società o Ente (in seguito denominato Soggetto Garantito), con sede in Via n., C.F./P.I., in qualità di amministratore munito di poteri di rappresentanza/procuratore speciale;

a favore della **Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza delle provincie di Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia** per la somma di / (euro) corrispondente all'importo della fideiussione richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni assunte dal Soggetto Garantito per la presentazione dell'offerta per l'acquisto dell'immobile, sito in Catanzaro, Via E. Scalfaro n° 1 - Seduta pubblica del 24/03/2020.

La presente garanzia decorre dalla data di apertura della busta contenente l'offerta segreta, vale a dire dalle ore 12:00 del 24/03/2020 e resta valida per i 180 giorni successivi dalla stessa data.

La Banca/compagnia di assicurazione si impegna a pagare alla **Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza delle provincie di Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia** a prima richiesta, l'importo su indicato, entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta, da formularsi tramite lettera raccomandata A.R.

La liberazione anticipata della garanzia rispetto al termine sopra indicato, potrà avvenire, a scopo cessato, esclusivamente con la consegna dell'originale della fidejussione stessa da parte della **Cassa Edile**, ovvero con apposita dichiarazione liberatoria da far pervenire alla Banca ed al Soggetto Garantito.

La Banca/compagnia di assicurazione..... dichiara di rinunciare:

- al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C.
- ad esercitare i diritti ad essa spettanti ai sensi dell'art. 1945 C.C.
- ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del C.C.

Per qualsiasi controversia sarà competente il Foro di Catanzaro.

PROCEDURA PER LOCAZIONE

1) MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso necessitano di lavori di ristrutturazione per la messa a norma oltre che di quelli funzionali all'esercizio d'impresa.

I locali saranno locati nello stato di fatto in cui si trovano e tutti i lavori dovranno essere realizzati a cura del conduttore, che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di Committente dei lavori.

Per la parte relativa alla messa a norma dei locali, l'ammontare dei lavori eseguiti dal conduttore, opportunamente periziato da un tecnico esperto dell'offerente, potrà essere scomputato dai canoni di locazione dovuti, nel limite massimo indicato nell'offerta, mentre i lavori funzionali all'esercizio dell'impresa saranno ad esclusivo carico del conduttore.

Il progetto dei lavori di ristrutturazione farà parte dell'offerta e sarà oggetto di apposita valutazione tecnica e di congruità da parte dei tecnici esperti della Cassa Edile; nell'offerta dovrà essere indicato l'ammontare massimo dei lavori di manutenzione straordinaria per la messa a norma dei locali posti a carico della proprietà da scomputare dai canoni di locazione. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dal conduttore.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

Il locale sarà concesso al canone annuo a base di gara di Euro 34.200,00, eventualmente aumentato dell'importo indicato in sede di offerta.

2) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di locazione saranno escluse se, ad insindacabile seppur motivato giudizio della Cassa Edile, la realizzazione e gestione dell'attività proposta:

- presenti problematiche di ordine pubblico;
- non sia consona al decoro, al prestigio ed all'immagine dell'Ente;

Le offerte ammissibili saranno valutate dal Comitato di Gestione della Cassa Edile.

Il Comitato di Gestione della Cassa Edile procederà alla valutazione delle offerte in base a: Validità, congruità e qualità del progetto proposto di destinazione dei locali; chiarezza e completezza della descrizione del progetto che si intende realizzare; copertura finanziaria del progetto (con descrizione delle fonti di finanziamento che si intendono utilizzare e nel caso di finanziamento di tipo bancario occorrerà una documentazione comprovante la disponibilità di uno o più istituti bancari alla concessione del finanziamento); esperienza maturata nella gestione/direzione di attività simili a quella proposta; fattibilità tecnica: documentazione allegata e/o riferimenti normativi/regolamentari

precisi attestanti le verifiche effettuate anche presso le autorità competenti circa la fattibilità dell'iniziativa proposta (Comune, ASL, VV.FF. ecc); qualità esecutiva ed architettonica del progetto di ristrutturazione.

L'offerta deve essere accompagnata da un progetto di ristrutturazione dei locali che tenga conto di tutti gli aspetti tecnici (edile, elettrico, meccanico e di arredamento), sia in grado di valorizzare i locali e sia funzionale alla tipologia di attività.

L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone base è fissato in € 100 e multipli. Offerte in aumento diverse da multipli di 100 saranno arrotondate al ribasso.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO AL CANONE BASE.

3) REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

E' obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare sopralluogo presso gli immobili in questione, prima della scadenza dell'avviso, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30, previo appuntamento da richiedersi alla Direzione della Cassa Edile previo appuntamento telefonico al n. 0961507318 oppure tramite email severini@cassaedile-czkrvv.it, al termine del quale verrà redatto verbale.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

A garanzia dell'adempimento degli impegni contrattualmente previsti, l'offerta deve essere corredata da una fidejussione bancaria/assicurativa, escutibile a prima richiesta, o un deposito cauzionale di importo pari ad Euro 30.000,00 (Euro trentamila/00), con scadenza a 30 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione. A tal fine saranno valutate anche eventuali idonee attestazioni ufficiali, rilasciate da un Istituto di credito in favore del Conduttore, di impegno irrevocabile all'emissione della fideiussione nel caso di sottoscrizione del contratto di locazione.

4) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

4.1 Durata

La durata dell'affitto è di anni 9 (nove) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

4.2 Canone di locazione

Il canone annuo di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'Ente in rate semestrali anticipate, tramite bonifico bancario.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura massima di legge, attualmente pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

4.3 Deposito cauzionale, Responsabilità civile e Polizze assicurative

Alla scadenza della fidejussione presentata in sede di offerta, dovrà essere costituito un deposito cauzionale (o fidejussione bancaria) pari a n°6 mensilità come da contratto.

Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del locatore.

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, l'affidatario dovrà esibire Polizza assicurativa di Responsabilità civile verso terzi, con massimali adeguati, in cui la Cassa Edile, proprietaria dell'immobile, sia espressamente considerata come terzo ed una Polizza Rischio locativo incendio ed atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile, esonerando quindi la Cassa Edile da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla conduzione dei locali medesimi.

4.4. Oneri accessori

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

4.5 Destinazione d'uso dei locali

La destinazione d'uso dei locali sarà quella indicata nell'offerta aggiudicataria.

E' vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata dalla Cassa Edile.

4.6 Lavori, migliorie e addizioni

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

5) MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire chiuso con qualsiasi mezzo idoneo a garantire la chiusura originaria del plico e la segretezza dell'offerta, nonché ad escludere qualsiasi manomissione, e dovrà recare la dicitura ed essere indirizzato a:

OFFERTA

LOCAZIONE IMMOBILE DI VIA E. SCALFARO N° 1 CATANZARO

presso:

CASSA EDILE DI CZ-KR-VV

VIA VITTORIO PUGLIESE 30 - 88100 CATANZARO

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del 29/02/2020, pena l'esclusione dalla procedura. La Cassa Edile non risponde delle offerte consegnate, inviate o pervenute, per qualsiasi ragione o motivo, oltre le ore 12:00 del 29/02/2020.

L'apertura dei plichi pervenuti avverrà in seduta pubblica presso la sede della Cassa Edile, sita in Catanzaro, Via Vittorio Pugliese n. 30, in data 24/03/2020, alle ore 12:00.

Il plico deve contenere:

- 1) Modulo di domanda con offerta economica
- 2) Piano di massima economico-finanziario
- 3) Progetto esecutivo di ristrutturazione
- 4) Curriculum documentato dell'offerente, atto a dimostrare l'esperienza maturata nella gestione di attività similari a quella proposta
- 5) Fidejussione bancaria o corrispondente deposito cauzionale, o dichiarazione di impegno irrevocabile della Banca
- 6) Altri eventuali documenti ritenuti utili

6) DISPOSIZIONI FINALI (vedi il punto 4 della sezione PROCEDURA PER L'OFFERTA DI ACQUISTO)

IL PRESIDENTE

GEOM. MICHELE F. MAMONE

LA CASSA EDILE SI RISERVA LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.