



COMUNE DI CIGOGNOLA

PROVINCIA DI PAVIA

Piazza Castello n. 7

Tel. 0385/284227 - Fax 0385/284153

segreteria@cigognola.it

P. IVA 00475090189 C.F. 84000590186



Cigognola, 15.02.2025

Reg. Pubbl. 77/2025

Bando per la locazione di immobile comunale ad uso abitativo sito in Cigognola, Via Scarani.

In esecuzione della determina a contrattare n. 39 del 14.02.2025 assunta dal Responsabile di Area Risorse e Servizi

SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione ad un soggetto privato (in seguito denominato "Conduttore") l'immobile di proprietà comunale, ubicato in Cigognola, Via Scarani, identificato catastalmente al foglio n. 9, mappale n. 328, di circa mq. 40,00 di superficie suddiviso tra piano terra e primo piano più vano sottotetto/ripostiglio di mq. 20,00 più vano cantina.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

- a) **canone annuale a base di gara: € 3.600,00;**
- b) durata della locazione: anni 4 (quattro) dalla data di stipula del relativo contratto;
- c) deposito cauzionale definitivo (pari a tre mensilità del canone di locazione) da effettuarsi tramite fidejussione bancaria o polizza assicurativa, all'atto della stipula del contratto;
- d) aggiornamento del canone: annuale 75% indice ISTAT;
- e) modalità di pagamento del canone: rate mensili anticipate mediante avviso PagoPa entro i primi 5 (cinque) giorni di ogni mese.

Sono a carico dell'assegnatario:

- allacciamenti e volturazione utenze;
- spese utenze;
- spese registrazione dell'atto;

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

L'immobile è parzialmente arredato.

I termini, le modalità e le condizioni di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nel relativo schema di contratto, allegato al presente avviso, sotto la lettera b).

In considerazione dell'ampiezza dell'unità abitativa oggetto del presente, essa potrà essere assegnata ad una persona singola, ad una coppia adulta o ad una coppia con un figlio piccolo (max 4 o 5 anni di età).

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E MOTIVI DI ESCLUSIONE:

Saranno ammesse solamente le offerte di coloro che attestino di possedere, alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, i seguenti requisiti:

- a) essere titolare di un reddito di provenienza certa e documentabile complessivamente pari ad almeno il triplo del valore del canone annuale a base d'asta ovvero disporre di idonee garanzie, quali fidejussione di soggetto titolare di reddito di provenienza certa e documentabile complessivamente pari ad almeno il triplo del valore del canone annuale a base d'asta. Il reddito lordo, in entrambi i casi, deve risultare percepito nel rispetto delle norme che disciplinano il lavoro dipendente o autonomo oppure altre tipologie di lavoro atipico;
- b) non avere commesso reati, nei dieci anni precedenti, per i quali sia stata emessa sentenza passata in giudicato, di condanna ovvero di applicazione di pena ex art. 444 cpp, per delitti dolosi con pena

superiore a 2 anni compiuti contro il patrimonio, contro la persona, nonché in violazione del DPR 309/90, della L. n. 75/58 e dell'art. 416 bis cp.

L'offerta dovrà essere al rialzo rispetto alla base d'asta; non sono ammesse offerte pari o al ribasso rispetto alla base d'asta, pena l'esclusione.

Il concorrente verrà escluso dalla partecipazione qualora nell'offerta venga dichiarato un numero di componenti superiore a quello massimo indicato nel presente bando.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE:

Chiunque voglia partecipare alla gara dovrà far pervenire la propria offerta all'Ufficio Protocollo del Comune di Cigognola, Piazza Castello n. 7, **entro le ore 12.00 del 15.03.2025** a mezzo Raccomandata del servizio postale, via PEC all'indirizzo: segreteria@cigognola@pec.it ; l'offerta può essere consegnata anche a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta da parte dell'Ufficio Protocollo. Verranno prese in esame soltanto le offerte che risulteranno pervenute all'Ufficio Protocollo entro il termine sopra indicato (farà fede esclusivamente il timbro dell'Ufficio Protocollo del Comune) e quindi resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine sopra indicato.

Il plico contenente la documentazione di seguito elencata dovrà riportare all'esterno la dicitura "OFFERTA PER GARA DI LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE AD USO ABITATIVO SITO IN VIA SCARANI". Sulla busta dovranno essere indicati anche il nominativo e l'indirizzo del mittente.

Nel plico dovrà essere inserita la documentazione seguente:

- a) istanza di partecipazione compilata sul modello allegato "A" al presente bando, contenente gli estremi dell'offerente. Detta istanza contiene le dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000. A pena di esclusione, l'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente e corredata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore;
- b) l'offerta economica che deve essere maggiore rispetto alla cifra posta a base di gara, compilata sul modello allegato "A" alla presente.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE:

La procedura di gara sarà esperita da apposita Commissione che si riunirà in seduta pubblica il giorno **21 marzo 2025** presso una sala della sede comunale per l'esame delle offerte presentate.

In tale data verrà accertata la regolarità della documentazione amministrativa presentata, saranno prese in esame le offerte e si procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più conveniente per l'Amministrazione Comunale.

L'aggiudicatario dovrà depositare la cauzione definitiva nella misura pari a 3/12 del canone mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

Nel caso in cui due o più concorrenti abbiano presentato uguale migliore offerta e siano presenti alla gara, il Presidente della Commissione chiederà loro se siano disponibili a migliorare la propria offerta e l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che, da ultimo, avrà proposto il prezzo più favorevole all'Amministrazione.

Ove nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerta uguale sia presente, o se presente, nessuna voglia migliorare l'offerta, l'aggiudicazione avverrà mediante pubblico sorteggio.

Copia del presente bando può essere consultata sul sito internet del Comune di Cigognola al seguente indirizzo: www.comune.cigognola.pv.it.

Il concorrente deve prendere visione dell'immobile da locare. Detta ricognizione dovrà avvenire alla presenza di un dipendente comunale e dovrà essere prenotata ai numeri tel. 0385/284152-284227.

Il Responsabile del Procedimento è la Sig.ra Paola Alberici.

**Il Responsabile di Area Risorse e Servizi
Paola Alberici**

Oggetto: Offerta per la locazione dell'immobile sito in Via Scarani al n _____

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____
residente a _____, Via _____
C.F. _____

CHIEDE

di poter presentare un'offerta per la locazione dell'immobile sito in Via Scarani n. _____

A tal fine, sotto la propria personale responsabilità, consapevole che ai sensi:

- 1) dell'art. 76, comma 1, del D.P.R. 445/2000, le dichiarazioni mendaci, le falsità in atti, l'uso di atto falsi, nei casi previsti dalla legge, sono puniti ai sensi del codice penale;
- 2) dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000, il dichiarante e chi per esso, decade dai benefici eventualmente conseguiti da provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere;
- 3) dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, l'ente pubblico ha l'obbligo di effettuare idonei controlli anche a campione sulla veridicità di quanto dichiarato,

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000:

- 1) di aver verificato lo stato dei locali oggetto del presente bando;
- 2) di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione dalle procedure di gara con enti pubblici;
- 3) che non sussistono nei propri confronti "cause di divieto, di decadenza o di sospensione" di cui all'art. 10 della L. 31.05.1965, n. 575 (antimafia);
- 4) di voler abitare nell'alloggio:
 - da solo;
 - con il Sig./la Sig.ra _____ compagno/a; coniuge, parente (specificare _____);
 - con il/la figlio/a _____ di anni _____;
 - di offrire il canone mensile pari ad € _____ (in lettere _____).

FIRMA



COMUNE DI CIGGNOLA

PROVINCIA DI PAVIA

Piazza Castello n. 7

Tel. 0385/284227 - Fax 0385/284153

segreteria@cigognola.it

P. IVA 00475090189 C.F. 84000590186



ALLEGATO B

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

ex art. 2, comma 1, della legge 9/12/98, n. 431

Con il presente contratto di locazione di immobile, redatto in duplice originale ed avente forza di legge tra le parti, il Comune di Cigognola, sito in P.zza Castello n. 7, C.F. 84000590186, P.Iva 00475090189, nella persona di _____ in qualità di proprietario dell'unità immobiliare sita in Cigognola, Via Scarani, identificato catastalmente al foglio 9, mappale n. 328, di circa mq. 40,00 di superficie suddiviso tra piano terra e primo piano più vano sottotetto/ripostiglio di mq. 20,00 più vano cantina

CONCEDE IN LOCAZIONE

al signor _____ (C.F. _____) nat. a _____ il ___-__-____ e residente in _____ (____) alla via _____ - qui di seguito indicat_____ anche come "condutt____" - identificat_____ mediante carta di identità n° _____ - rilasciata dal _____ il _____ e valida sino al _____, che accetta per sé e per i suoi familiari conviventi, l'unità immobiliare come sopra già identificata

ai seguenti patti e condizioni

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni **4 (quattro)**, dal ___-__-____ al ___-__-____.
- 2) Al termine dei quattro anni, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto - previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata o via PEC all'indirizzo: segreteria@cigognola.it - almeno 6 mesi prima - dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile - accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.
- 3) Il canone di locazione di mercato viene pattuito ed accettato, in complessivi euro _____ (_____/____) annuali: con tale determinazione le parti hanno tenuto presenti le condizioni oggettive dell'immobile descritto, la sua ubicazione ed il suo stato. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno precedente.
- 4) L'immobile concesso in locazione dovrà essere adibito esclusivamente ad uso di abitazione propria del conduttore e delle seguenti persone, già indicate all'atto dell'offerta: _____. Nessuno potrà succedere al conduttore nel presente contratto di locazione al di fuori delle ipotesi - da considerarsi tassative - previste dall'art. 6 Legge 392/1978 e dalla Legge 76/2016. L'immobile viene dato in locazione parzialmente arredato con cucina componibile al piano terra, completa di elettrodomestici, in stato di conservazione nuovo, un letto con armadio posti al primo piano.
- 5) E' assolutamente vietato il mutamento di destinazione d'uso, la sublocazione parziale e/o totale dell'alloggio e così pure concedere in comodato, in tutto o in parte, detto bene, nonché adibire l'immobile ad abitazione di ulteriori persone rispetto a quelle indicate al precedente punto 4) indicate all'atto dell'offerta

con espressa esclusione di destinazione ad alloggio temporaneo a terzi, nonché adibirlo allo svolgimento, anche saltuario, di attività illecite, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore deve rispettare le norme di convivenza e di utilizzo delle parti comuni. Il locatore consegna al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica, in corso di validità, certificazione rilasciata da soggetto certificatore, nel rispetto dei requisiti e dei contenuti di cui alla normativa applicabile, con la precisazione che, dalla data del suo rilascio non ci sono stati interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'alloggio. Il conduttore da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

6) Il pagamento del canone dovrà avvenire in 12 rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ogni mese. Oltre al canone restano a carico del conduttore gli oneri accessori di legge (con peculiare riferimento alla tassa rifiuti), le spese per la fornitura e somministrazione dei servizi di acqua, luce e gas anche per riscaldamento, le spese di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del C.C., da effettuarsi sull'immobile e sugli impianti ivi contenuti. Il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questi non provveda alle riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 del C.C. ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione maggiorato del venti per cento a titolo di penale.

7) Il conduttore non potrà ritardare e/o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori per qualsiasi ragione, pretesa od eccezione. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata costituirà il conduttore in mora, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L. 392/1978 che vengono espressamente richiamati. Pertanto, le parti pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone e delle spese condominiali, oltre 5 giorni dalla scadenza stabilita nell'articolo precedente, costituisce inadempimento contrattuale.

8) Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio sono a carico del locatore. Ove il locatore, interpellato dal conduttore a mezzo di lettera raccomandata A.R. dichiara immotivatamente di non voler eseguire detti lavori, ovvero non fornisca alcuna risposta nel termine di 30 giorni dal ricevimento, il conduttore potrà sostituirsi al locatore nell'esecuzione dei medesimi, con diritto all'indennità di cui all'art. 1592 c.c. Qualora il conduttore esegua detti lavori senza rispettare la procedura appena descritta, non potrà vantare alcun diritto ad indennità o al rimborso delle spese nei confronti del locatore.

9) Il conduttore dovrà consentire la visita all'alloggio da parte del locatore o ad un suo delegato, previo avviso anche telefonico in giorni non festivi. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'alloggio nel medesimo stato in cui gli è stato locato salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Detto immobile è ben noto al conduttore, il quale dichiara di accettarlo nelle condizioni di fatto in cui si trova.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, miglioria o addizione né ai locali assunti in locazione né agli impianti del fabbricato senza il previo consenso scritto del locatore. Comunque, qualora eventuali migliorie, addizioni, modifiche venissero effettuate, il locatore avrà il diritto di ritenerle senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso, rinunciandovi il conduttore fin d'ora. In caso contrario la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore anche nel corso della locazione, alla remissione in pristino stato a proprie spese.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il conduttore ha rilasciato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione.

13) Le spese di bollo sono interamente a carico del conduttore e le spese di registrazione del presente contratto, così come degli eventuali futuri rinnovi, saranno a carico delle parti giusta metà.

14) Per tutto quanto non previsto e regolato con la presente scrittura le parti si rimettono alle disposizioni del Codice Civile ed agli usi locali.

15) Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.

16) L'inadempimento delle clausole previste ai punti 5)-7)-9)-12) comporta ipso jure la risoluzione del presente contratto.

17) Il conduttore autorizza il locatore, ai sensi degli artt. 13 e 14 Regolamento UE 679/2016 e del D. Lgs. 196/03 s.m.i., al trattamento dei propri dati personali contenuti nel presente atto. In particolare dichiara di essere consapevole che tali dati potranno essere utilizzati dal locatore per consentire la corretta gestione del rapporto contrattuale (ivi compresa l'eventuale fase contenziosa) e per sottostare ai controlli ed agli eventuali atti ispettivi previsti da norme legislative o regolamentari nei confronti dei Comuni, 'genus' al quale il locatore appartiene. Il responsabile dei dati è il Comune di Cigognola.

Le parti in particolare dichiarano e riconoscono:

- di essere state con ciò dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e sulle conseguenze giuridiche di ogni patto e clausola del contratto;

- di considerare essenziale al contratto ogni suo patto, ed in particolare quello sulla misura del canone di locazione, contratto che diversamente non sarebbe stato concluso;

- di riconoscere, dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contenuto è stato da ciascuna parte prestato proprio sul presupposto, e alla essenziale condizione, dell'applicabilità della normativa dettata per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. n. 431/1998.

Letto approvato e sottoscritto a _____ il ____/____/_____

IL PROPRIETARIO COMUNE DI CIGOGNOLA

IL CONDUTTORE SIG. _____