



COMUNE DI MONTE RINALDO

Provincia di Fermo

Cap 63852
C.F. e P.IVA 00396470445

Via Borgo Nuovo n.16
Tel.0734.77.71.21 Fax 0734.77.71.32

e-mail: ufficiotecnico@comune.monterinaldo.fm.it
pec: comune.monterinaldo@emarche.it



Area Archeologica
"La Cuma"



AREA TECNICA

AVVISO PUBBLICO

PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO ABITATIVO

Premesso che:

- Con Delibera di G.C. n. 41 del 09.04.2025, veniva dato indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica al fine di predisporre una procedura di evidenza pubblica per la locazione del seguente immobile di proprietà comunale: appartamento ad uso abitativo di mq 70 circa, sito al piano terra, in via Strada Provinciale Monterinaldese a Monte Rinaldo;

Visti:

- L'avviso pubblico per l'assegnazione in locazione di immobile di proprietà comunale ad uso abitativo, prot. 2669 del 21.08.2025, con scadenza presentazione delle offerte il giorno 16.09.2025;
- Il verbale di seduta deserta all'asta pubblica per la locazione dell'immobile di cui sopra, prot. n. 2952 del 17.09.2025;

IL RESPONSABILE DELL'AREA

RENDE NOTO CHE

Il giorno **13 (tredici)** del mese di **ottobre 2025** alle **ore 16.30**, presso la Sede Municipale ubicata in Via Borgo Nuovo n. 16, si terrà la seduta pubblica in cui verranno aperte le buste con le offerte per l'assegnazione in locazione di:

- N. 1 APPARTAMENTO DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO ABITATIVO, PIANO TERRA, MQ 70 CA, sito in via S.P. MONTERINALDESE, distinto al catasto comunale al FOGLIO 6, PARTICELLA 10, SUB. 5;

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro le **ore 13.00** del giorno **13 (tredici)** del mese di **ottobre 2025** al seguente indirizzo: COMUNE DI MONTE RINALDO – Via Borgo Nuovo 16 – 63852– Monte Rinaldo (FM).

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di locazione è il seguente:

- Immobile di proprietà comunale sito in Monte Rinaldo, Via Provinciale Monterinaldese, descritto nel N.C.E.U. al foglio 6, particella 10, sub 5, piano terra di complessivi mq 70 circa immediatamente disponibile. La classe energetica è in via di definizione, si presume sia assegnabile la classe "E".

L'immobile potrà essere visionato negli orari concordati con gli addetti del Comune, previo appuntamento entro e non oltre il giorno 10/10/2025.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI



COMUNE DI MONTE RINALDO

Provincia di Fermo

Cap 63852
C.F. e P.IVA 00396470445

Via Borgo Nuovo n.16
Tel.0734.77.71.21 Fax 0734.77.71.32

e-mail: ufficiotecnico@comune.monterinaldo.fm.it
pec: comune.monterinaldo@emarche.it



Area Archeologica
"La Cuma"



L'immobile oggetto di locazione sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario e/o del suo nucleo familiare (da intendersi quali coniuge, figli, genitori) la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria, ordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali eventuali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa formale autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

È fatto salvo il diritto del Comune di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative. Tali documenti dovranno essere forniti entro e non oltre giorni 10 (dieci) dalla data della richiesta, fatta salva la responsabilità diretta del locatore in caso di utilizzo dell'immobile con impianti modificati e non certificati.

ART. 3 – CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base d'asta, per la locazione complessiva del predetto immobile è di € 3.360,00 annui (€ 280,00/mese).

Sono poste a carico del conduttore le marche da bollo necessarie e le spese di registrazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni quattro (4), con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto di locazione e si intenderà rinnovato per altri quattro (4) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza. Alla scadenza degli eventuali quattro anni di rinnovo, le parti hanno diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione tramite raccomandata A.R. oppure PEC da inviare all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza. La parte richiesta dovrà rispondere mediante raccomandata A.R. oppure PEC, entro sessanta giorni dal ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

ART. 5 – DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

Prima di presentare l'offerta i concorrenti devono costituire, pena l'esclusione, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero (cd. "garanzia provvisoria") di € 268,80 (duecentosessantotto/80) pari al 2% dell'importo a base d'asta per l'intera durata della locazione, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito presso la



COMUNE DI MONTE RINALDO

Provincia di Fermo

Cap 63852
C.F. e P.IVA 00396470445

Via Borgo Nuovo n.16
Tel.0734.77.71.21 Fax 0734.77.71.32

e-mail: ufficiotecnico@comune.monterinaldo.fm.it
pec: comune.monterinaldo@emarche.it



Area Archeologica
"La Cuma"



Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario IBAN: IT 48 F 08474 69630 000000086887.

Esso sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

Per il concorrente che accetterà la proposta di aggiudicazione, tale deposito cauzionale sarà trattenuto, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito cauzionale definitivo da effettuarsi per la stipula del contratto.

ART. 6 – DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione, a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di qualsiasi altro danno per il Locatore, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale infruttifero pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo offerto in sede di gara, con le stesse modalità di cui al precedente punto 5 del presente bando, non imputabile in conto canoni e oneri accessori.

All'atto della stipula del contratto di locazione l'aggiudicatario, a seconda della modalità utilizzata, dovrà presentare la ricevuta dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale definitivo.

Detto deposito verrà restituito entro 30 giorni dalla cessazione del contratto di locazione, previa regolare e tempestiva riconsegna dell'immobile e in mancanza di danni all'immobile e di qualsiasi ulteriore danno per il Locatore.

Detto deposito dovrà essere reintegrato ad espressa richiesta del Locatore entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento di tale richiesta, in ogni caso di sua utilizzazione nel corso del contratto.

La mancata o ritardata reintegrazione del deposito cauzionale comporta il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 7 – POLIZZA FIDEIUSSORIA

- L'aggiudicatario dell'immobile oggetto del bando è obbligato, pena la mancata stipula del contratto di locazione ad accendere una polizza fideiussoria, assicurativa o bancaria, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di locazione e delle spese legali relative all'eventuale procedimento di sfratto per morosità.
- La polizza dovrà avere una durata pari a quella contrattuale e dell'importo garantito del valore di almeno 24 mensilità.
- Il pagamento, anche parziale, della polizza assicurativa dovrà essere effettuato "a semplice richiesta" locatore senza necessità di preventiva escussione del conduttore (obbligato principale).
- Le polizze dovranno essere rinnovate alle relative scadenze contrattuali.

ART. 8 – CANONE DI LOCAZIONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del



COMUNE DI MONTE RINALDO

Provincia di Fermo

Cap 63852
C.F. e P.IVA 00396470445

Via Borgo Nuovo n.16
Tel.0734.77.71.21 Fax 0734.77.71.32

e-mail: ufficiotecnico@comune.monterinaldo.fm.it
pec: comune.monterinaldo@emarche.it



Area Archeologica
"La Cuma"



mese di riferimento, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) verificatasi nell'anno precedente.

ART. 9 – SUBLOCAZIONE

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, gli immobili locati, senza autorizzazione del locatore.

In caso di inosservanza il contratto è risolto di diritto con trattenuta del deposito cauzionale provvisorio versato.

ART. 10 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- Di mantenere gli immobili locati in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- Di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- Di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- Tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., wi-fi, etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- La corresponsione delle imposte sui tributi nonché di ogni altra imposta, tassa o contributo dovuti per legge a carico del locatario;
- L'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria degli immobili e di quelle necessarie al funzionamento degli stessi per l'uso cui è destinato.

ART. 11 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Può partecipare qualunque persona fisica interessata in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. Di essere in possesso dei diritti politici e civili;
2. Di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell' art. 120 della L. 689/81;
3. Di non ricadere in cause di esclusione previste dal D.Lgs. 159/2011 (disposizioni antimafia);
4. Di non essere iscritto nel registro dei protestati e di trovarsi in stato di solidità economica e finanziaria;
5. Di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure prefallimentari;
6. Di non aver subito pignoramenti immobiliari e mobiliari negli ultimi 5 anni;
7. Di aver preso visione e conoscenza sul posto delle caratteristiche dell'immobile e di impegnarsi a sottoscrivere il contratto di locazione, in caso di aggiudicazione;



COMUNE DI MONTE RINALDO

Provincia di Fermo

Cap 63852
C.F. e P.IVA 00396470445

Via Borgo Nuovo n.16
Tel.0734.77.71.21 Fax 0734.77.71.32

e-mail: ufficiotecnico@comune.monterinaldo.fm.it
pec: comune.monterinaldo@emarche.it



Area Archeologica
"La Cuma"



8. Di non essere iscritto nella graduatoria per l'assegnazione di alloggi popolari;
9. Di non essere proprietario di immobili ad uso abitativo;
10. Di conoscere ed accettare integralmente e senza riserve e condizioni le clausole contenute nel bando di gara;
11. Di non avere pendenze nei confronti dell'Amministrazione comunale precedente;

La mancanza di tali requisiti o la non veridicità di quanto dichiarato comporterà l'annullamento della eventuale aggiudicazione o la nullità del contratto, nonché l'esclusione dei concorrenti dalla gara.

Non sono ammessi a partecipare offerenti per persona da nominare.

ART. 12 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, pena di esclusione, entro le ore **13.00** del giorno **13 (tredici)** del mese di **ottobre 2025** al seguente indirizzo: COMUNE DI MONTE RINALDO – Via Borgo Nuovo 16 – 63852– Monte Rinaldo (FM).

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: "Domanda di partecipazione per L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO ABITATIVO – PIANO TERRA – VIA PROVINCIALE MONTERINALDESE, dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali, analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Modello Istanza

- L'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod-ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente contenente le generalità complete del richiedente con la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 11 del presente bando;
- Dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna con allegato copia del documento di identità in corso di validità del richiedente;
- L'attestazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale provvisorio dell'importo fissato in € 268,80 (duecentosessantotto/80), come previsto dall'art. 4 del presente bando;



COMUNE DI MONTE RINALDO

Provincia di Fermo

Cap 63852
C.F. e P.IVA 00396470445

Via Borgo Nuovo n.16
Tel.0734.77.71.21 Fax 0734.77.71.32

e-mail: ufficiotecnico@comune.monterinaldo.fm.it
pec: comune.monterinaldo@emarche.it



Area Archeologica
"La Cuma"



La suddetta dichiarazione sostitutiva deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, oltre a copia della fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito presso la Tesoreria Comunale;

Busta B) – Offerta Economica

La BUSTA B) dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "Offerta economica" e dovrà contenere:

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato "Mod-OFFERTA", con indicazione del canone iniziale che il concorrente s'impegna annualmente a versare al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. **L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente allegando copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità dell'offerente.**

Non sono ammesse offerte al ribasso.

ART. 13 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 11 e 12 del presente bando saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- Mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- Mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;
- Impossibilità di attribuzione del punteggio a causa della mancata indicazione di dati essenziali da parte del richiedente;

ART. 14 –APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE

La graduatoria verrà stilata dal Presidente del seggio di gara, con il criterio del massimo rialzo.

In sede di stipula del contratto di locazione dovranno essere presentati:

- Deposito cauzionale definitivo, pari 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo offerto in sede di gara, come previsto dall'art. 5;
- Polizza fideiussoria, assicurativa o bancaria, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di locazione e delle spese legali relative all'eventuale procedimento di sfratto per morosità, come previsto dall'art. 6;

ART. 15 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, Dott. Ing. Jan Alexander Frati.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi al Comune di Monte Rinaldo, tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.



COMUNE DI MONTE RINALDO

Provincia di Fermo

Cap 63852
C.F. e P.IVA 00396470445

Via Borgo Nuovo n.16
Tel.0734.77.71.21 Fax 0734.77.71.32

e-mail: ufficiotecnico@comune.monterinaldo.fm.it
pec: comune.monterinaldo@emarche.it



Area Archeologica
"La Cuma"



Il presente bando e allegati sono reperibili all'albo pretorio on line ovvero presso il sito istituzionale del Comune di Monte Rinaldo.

ART. 16 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Nel rispetto delle norme stabilite dal Regolamento Generale della Protezione dei Dati Personali-GDPR n. 679/2016 e dal D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, si informa che il trattamento dei dati personali dei soggetti offerenti è finalizzato unicamente alla corretta esecuzione dei compiti istituzionali, alla creazione di una banca dati e all'assegnazione dei beni oggetto di vendita. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato anche mediante utilizzo di procedure informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per realizzare le citate finalità.

Il trattamento dei dati sarà effettuato dal Comune di Monte Rinaldo– Via Borgo Nuovo n. 16 – 63852 – Monte Rinaldo - Responsabile Area Tecnica Comunale – Dott. Ing. Jan Alexander Frati.

Il presente avviso viene pubblicato all'albo pretorio del sito istituzionale del Comune di Monte Rinaldo - <http://www.comune.monterinaldo.fm.it>

ART. 17 – ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 53, comma 2, del D.Lgs. 50/2016.

ART. 18 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente.

Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare.

Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati.

Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare.

Il presidente della gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna.

Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto.

Il pagamento della prima rata dovrà avvenire entro il primo mese dalla data di stipula del contratto.



COMUNE DI MONTE RINALDO

Provincia di Fermo

Cap 63852
C.F. e P.IVA 00396470445

Via Borgo Nuovo n.16
Tel.0734.77.71.21 Fax 0734.77.71.32

e-mail: ufficiotecnico@comune.monterinaldo.fm.it
pec: comune.monterinaldo@emarche.it



Area Archeologica
"La Cuma"



L'immobile è individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questo Ente per le differenze che sussistono tra le indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La locazione sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui l'immobile appartiene al Comune di Monte Rinaldo, nella consistenza indicata nelle planimetrie.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in locazione o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti e oneri.

La locazione di cui al presente bando è fuori campo IVA.

Oltre alle modalità d'asta e alle condizioni descritte nei precedenti punti del presente avviso, la locazione immobiliare in argomento è regolata dalla Legge n. 431 del 09.12.1998 e dal Codice Civile.

ART. 19 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- Allegato "Mod-ISTANZA"
- Allegato "Mod-OFFERTA"

Il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale
Dott. Ing. Jan Alexander Frati