

INPS DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA Area Gestione Patrimonio da reddito

ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILE PER USO COMMERCIALE, SITO IN VIA ASPROMONTE N. 56 – LECCO

In esecuzione alla determinazione N. 743 del 25 ottobre 2016, si rende noto che il giorno 12/12/2016, alle ore 10.30 presso l'INPS - Direzione regionale Lombardia, Via M. Gonzaga 6, MILANO, avrà luogo un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione del complesso immobiliare di via Aspromonte n. 56 in Lecco.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio, denominato "Centro Giotto", è ubicato nel quadrante sud-ovest del comune di Lecco, sulla sponda del lago di Como, di fronte alla sponda del comune di Malgrate. La zona urbanisticamente è individuabile in quella centrale di ottima commerciabilità.

L'immobile presenta classificazioni diversificate: uffici privati e commerciale/terziario.

Il complesso risulta confinante a nord con la Via Aspromonte e Via Amendola, a est con via dell'Isola, a sud con il lungo lago e a ovest con via Poloni.

La superficie reale dell'intero lotto è di mq. 1.143, si presenta con forma pressoché quadrata, poggiante su terreno pianeggiante, con piano terra a un livello più basso della strada.

Catastalmente è contraddistinto dalla particella 2630, foglio Lec/5, subalterni da 1 a 22, ed è costituito da nr. 5 piani fuori terra, così suddivisi:

- Piano terra, con destinazione mista commerciale/terziario, accessori al servizio degli uffici privati e autorimessa, suddivisi in mq. 59.82 a accessori, mq. 282,27 a uso autorimessa collegata agli uffici, mq. 422,94 a commerciale/terziario;
- Piano primo, con destinazione ufficio privati di mq. 529.23;
- Piano II e III, con destinazione a ufficio privati di mq. 524.40 a piano;
- Piano quarto con destinazione a depositi di mq. 109.02.

Il fabbricato è servito da un corpo scala interno con due impianti elevatori con

zona funzionale (bagni, locali tecnici e depositi) centrale.

La copertura è piana, con terrazzo percorribile su tutto il perimetro ed è costituito principalmente da locali tecnici.

La costruzione risale all'anno 1991 e successivamente non sono stati realizzati interventi di manutenzione profonda e, pertanto, i beni si presentano in normali condizioni con un degrado in linea con la loro vetustà.

Il compendio è inserito in area urbanizzata a ridosso sia del Parco Adda Nord (L.R. 16/09/1983) e sia del centro storico.

Dal punto di vista delle tutele storico-culturali e paesistico, il complesso sorge su area di preminente interesse (artt. 16, 17 e 18 delle Norme del Parco Adda Nord) per "Architetture delle Fortificazioni", con tutela delle aree esterne per particolare valore (L. R. n. 80 del 16/09/1983) nonché su area tutelata per fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (L. 80 del 16/09/1983, art. 142 lettera C).

Strutturalmente la costruzione risulta di tipo misto con acciaio e cemento armato.

- DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Subalterno
LEC/5	2630	da 1 a 6 (uffici) da 13 a 22 (autorimessa)
LEC/5	2630	da 8 a 12 (negozi)

Il sub 1 è spazio comune a tutto il complesso (uffici e commerciali/terziario) non censibile, ricomprendendo al suo interno il portico aperto e locali contatori posti al piano terreno.

Il sub 2 individua spazi comuni per l'edificio con destinazione a ufficio privato.

Il sub 3 individua i locali tecnici: centrale termica, centrale di condizionamento, locale macchine ascensori.

I subalterni dal 3 al 5 risultano catastalmente A10 uffici e studi privati; il sub 6 C2 magazzini e locali di deposito.

I subalterni dall'8 al 12 risultano C1, negozi e botteghe.

Il sub 13 è spazio comune non censibile al servizio dell'autorimessa e dei

subalterni dal 14 al 22, catastalmente C6, rimesse e autorimesse.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Uffici

Sub 3 Classe energetica B EP gl, nren 552,09 kwh mq anno

Sub 4 Classe energetica B EP gl, nren 465,54 kwh mq anno

Sub 5 Classe energetica B EP gl, nren 479,83 kwh mq anno

Negozi

Sub 8 Classe energetica F EP gl, nren 1016,62 kwh mq anno

Sub 9 Classe energetica E EP gl, nren 1008,77 kwh mq anno

Sub 10 Classe energetica F EP gl, nren 1295,92 kwh mq anno

Sub 11 Classe energetica F EP gl, nren 1056,87 kwh mq anno

Sub 12 In attesa

- CONDIZIONI ATTUALI DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta in uno stato manutentivo che non denota particolari criticità, si riscontra un normale degrado dovuto sia all'uso e sia al suo abbandono di non più di tre anni, perlomeno per quanto concerne i locali a uso ufficio e autorimessa.

- CONSISTENZE

Per le consistenze, si indica la superficie calpestabile, cioè al netto dei muri perimetrali, setti interni e superfici di servizio.

<i>Subalterno</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
2	59.82 mq
3	529.23 mq
4	524.40 mq
5	524.40 mq
6	109.02 mq Locali deposito
Da 13 a 22	282.27 mq autorimessa

Immobile a uso ufficio e autorimessa

Totale a uso ufficio	mq. 1.578,03
Totale accessori	mq. 168,84
Totale autorimessa	mq. 282,27

Immobili commerciali (negozi)

<i>Subalterno</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
8	78.39 mq.
9	106.23 mq.
10	43.55 mq.
11	87.43 mq.
12	107.34 mq.

2. CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA

Il canone di locazione annuo per l'intero fabbricato cielo terra, posto a base di riferimento per la presentazione di offerte in aumento, è pari a € 185.000,00.

3. ATTIVITA' VIETATE:

Sono vietate nel complesso immobiliare le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, agenzia di scommesse, attività che necessitino la realizzazione di nuovi condotti di aspirazione/ventilazione esterni.

4. SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di incaricati dell'INPS, il compendio immobiliare oggetto del presente bando, previo appuntamento concordato mediante richiesta inviata al seguente indirizzo di posta elettronica: patriscontratt.lombardia@inps.it.

5. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Le principali condizioni che caratterizzeranno il contratto di locazione da stipularsi col soggetto aggiudicatario saranno le seguenti:

1. durata contrattuale 6 anni, rinnovabili tacitamente di sei anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/78, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;
2. il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara soggetto ad adeguamento

- ISTAT nella misura annua del 75%, oltre agli oneri accessori;
3. corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
 4. divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
 5. pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico;
 6. divieto di sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.

Il compendio immobiliare sarà assegnato a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dei competenti enti pubblici.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento utenze che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del Coordinamento Tecnico Edilizio dell'Istituto, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte dell'Ente, durante o a termine del rapporto.

Le spese di bollo e quietanza, nonché l'imposta di registrazione del presente contratto, così come il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi al primo saranno a carico del locatario.

6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti che parteciperanno al presente bando, prima di presentare la domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero corrispondente al 10% del canone annuale a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Lo stesso dovrà essere costituito mediante bonifico bancario intestato a INPS DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA - VIA M. GONZAGA, 6 - 20123 MILANO, C.F. 80078750587. UNICREDIT BANCA AG. 203 Corso Italia, 1 - MILANO - IBAN IT63 G020 0801 6030 0000 5079 816 (BIC UNCRITM1203).

L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione alla gara.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad una trimestralità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e per un massimo di trenta giorni.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato dalla proprietà, fatto salvo il diritto dell'Istituto di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

I concorrenti dovranno presentare un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura "ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "GIOTTO", PER USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' INPS SITO IN LECCO".

Il tutto a pena di esclusione. Il plico dovrà inoltre riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

Il plico dovrà contenere:

- DOMANDA DI PARTECIPAZIONE redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, utilizzando preferibilmente il

**MODELLO A;**

- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda, pena l'esclusione;
- originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio (pena l'esclusione);
- BUSTA CHIUSA con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione). La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata utilizzando preferibilmente il Modello B allegato.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifre ed in lettere - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

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 più vantaggiosa per INPS.

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 6 dicembre 2016 al seguente indirizzo:

INPS - DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA
Area Gestione Patrimonio da Reddito
Team Riscossione e Contrattualistica
Via Maurizio Gonzaga, 6
20123 MILANO

mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati. Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato - piano 4° sig.ra Serenella Olivieri, responsabile del Team Verifica e Contabilità - Area Gestione Patrimonio da reddito, nei giorni feriali, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00. In questo ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine, ovvero non recapitate con le modalità sopra indicate.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Istituto, ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

7. CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

I PLICHI PERVENUTI SARANNO APERTI IN SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO 12/12/2016, ALLE ORE 10:30, PRESSO la DIREZIONE REGIONALE INPS - VIA GONZAGA, MILANO - 2° PIANO - Sala Arazzi.

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73, lettera c) e 76, comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta indicata al punto 2.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

Si procederà all'aggiudicazione, anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo 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 procedura 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 al rilancio, 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.

La graduatoria sarà pubblicata per 30 giorni sul sito www.inps.it – nella Sezione “Concorsi e Gare” – “Gare”.

8. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Istituto o abbiano occupato abusivamente altri immobili.

L'Istituto si riserva di non procedere all'assegnazione in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'INPS SI RISERVA ALTRESI' LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO E I RELATIVI TERMINI.

9. AVVERTENZE

L'immobile è classificato come edificio ad uso pubblico nel PGT del Comune di Lecco. Si segnala comunque che, come da “Art. 8 Destinatari d'uso” della NTACM del PGT vigente, per interventi sulle SU esistenti, e quindi con esclusione dei casi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, è consentito il cambio d'uso all'interno delle destinazioni ammesse nella zona, senza verifica delle quote per le destinazioni principali, od anche il cambio d'uso dalle destinazioni ammesse esistenti verso la destinazione principale”.

E' in corso presso il Tribunale Civile di Lecco un procedimento giudiziario di sfratto, promosso dall'INPS inerente ad uno dei negozi (Sub 12), situati al piano terra dello stabile, in stato di dismissione ed inutilizzo da tempo. In data 7 settembre il Giudice ha emesso sentenza di convalida dell'intimazione di sfratto, fissando quale termine per la riconsegna il giorno 7 ottobre 2016. Non essendo avvenuta la consegna entro il termine stabilito, è stata presentata domanda di sgombero agli Ufficiali Giudiziari.

Si segnala, inoltre, che l'area immobiliare indicata nel presente bando può essere oggetto di provvedimenti legislativi, giurisdizionali e/o amministrativi dell'INPS, per effetto dei quali si può verificare la sopravvenuta impossibilità di locare, per intero o in parte, l'unità immobiliare medesima. Pertanto, con la partecipazione al presente bando, il concorrente nel dichiararsi edotto di quanto sopra esposto, rinuncia espressamente ad avanzare qualsivoglia pretesa nei confronti dell'INPS, anche a titolo risarcitorio e/o di indennizzo, in caso di mancato perfezionamento del contratto di locazione e/o di sopravvenuta impossibilità della prosecuzione del rapporto contrattuale instaurato.

10. INFORMAZIONI GENERALI

Il bando integrale è pubblicato sul sito internet www.inps.it nella Sezione "Concorsi e Gare" - "Gare" e all'Albo Pretorio del Comune di Lecco.

Informativa ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento dell'asta pubblica oggetto del presente bando. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è INPS Direzione regionale Lombardia, responsabile del trattamento è la Dott.ssa Rosaria Cariello, Dirigente Area Gestione Patrimonio da reddito. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Milano, 25 ottobre 2016

Il Direttore regionale
Antonio Pone

