



**Provincia di Perugia
Servizio Gestione e Manutenzione
Edilizia e Beni Patrimoniali**

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DI
PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI PERUGIA SITO A PERUGIA IN VIA SANTINI NR
4/8**

LA PROVINCIA DI PERUGIA

RENDE NOTO

che con determinazione dirigenziale nr. 2036 del 22/08/2025 adottata dal Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali, Ing. Andrea Moretti, è stato disposto di esperire una procedura ad evidenza pubblica per la locazione di una porzione dell'immobile sito in Perugia, Via Santini nr. 4/8.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La Provincia intende concedere in locazione la seguente struttura:
porzione di immobile sito in Perugia, Via Santini nr 4/8.

L'immobile di cui sopra risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia Fg. 215 P.IIe:

- 752/sub1
- 2802 sub 36 e 37
- 357 sub 3/rata
- 739 sub 13/rata

la porzione che la Provincia intende dare in locazione è costituita da piano terra e piano meno due (porzione) come da allegata planimetria (Allegato A)

La superficie complessiva è di mq 1464 di cui 1270 mq ad uso esclusivo e 194 mq ad uso comune.

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il locatario può effettuare, in accordo con la Provincia, cambi di destinazione d'uso dell'immobile, nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica e delle norme igienico/sanitarie vigenti, insediando destinazioni d'uso di tipo abitativo, terziario, o residenze per studenti.

Non sono ammesse destinazioni ad uso commerciale.

La verifica della compatibilità dell'intervento sull'immobile proposto con la presentazione dell'offerta, rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie, igienico/sanitarie ed altre norme al caso applicabili è esclusivamente in capo al locatario, il quale dovrà tenere conto della compresenza delle attività ivi presenti all'interno degli spazi non concessi in locazione.

Al Locatario è concessa la facoltà di eseguire a propria cura e spese lavori straordinari di sistemazione dell'immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche nonché alla compresenza delle attività residuali del Locatore, oltre che eseguire opere in virtù della proprie esigenze.

Il Locatore si impegna a presentare, in qualità di proprietario, le istanze e le domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie al cambio di destinazione d'uso ed all'esecuzione dei lavori di miglioramento: quanto sopra sulla base della documentazione tecnica predisposta e fornita dal locatario, previa verifica della Provincia della documentazione sulla coerenza con la proposta di utilizzo e il piano finanziario.

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. I tecnici e le imprese incaricate dal locatario dovranno essere in possesso dei requisiti generali, economico finanziari e tecnico organizzativi previsti dal D. Lgs 36/2023

STATO DEI LUOGHI E SOPRALLUOGO

Il partecipante potrà su richiesta eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'avviso, per la ricognizione dei luoghi.

Il partecipante interessato dovrà prendere contatti con l'Ing. Andrea Moretti, o suo delegato, ai numeri telefonici 075-3681310 o 075-3681019 o agli indirizzi e-mail: andrea.moretti@provincia.perugia.it – eleonora.orsini@provincia.perugia.it.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è differenziata a seconda della proposta di utilizzo del locatario, e della conseguente destinazione d'uso acquisita dall'immobile.

Per i contratti a destinazione terziario la durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei), rinnovabile di ulteriori 6 (sei) anni.

La Provincia di Perugia assicura il rinnovo dei 6 anni, laddove il piano economico finanziario del locatario richieda di ammortizzare l'investimento di miglioramento dell'immobile nei 12 anni

Per i contratti abitativi la durata della locazione dell'Immobile è di anni 4 (quattro), rinnovabile di ulteriori 4 (quattro) anni. La Provincia di Perugia assicura il rinnovo dei 4 anni, nonché l'ulteriore rinnovo di 4 anni dopo la seconda scadenza, laddove il piano economico finanziario del locatario richieda di ammortizzare l'investimento di miglioramento dell'immobile nei 12 anni.

In ogni caso la decorrenza della durata del contratto, corrispondente alla decorrenza del pagamento dei canoni, è stabilita dal contratto alla data prevista di ultimazione delle opere di miglioramento /cambio d'uso, sulla base delle entità di dette opere e del tempo necessario per l'esecuzione: in ogni caso la decorrenza non potrà essere oltre il 01/07//2026.

CANONE A BASE D'ASTA

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad € 43.700,00 (quarantatremilasettecento/00) corrispondente ad un canone mensile di € 3.641,00 (tremilaseicentoquarantuno/00), soggetto solo a rialzo. Il canone offerto dal soggetto che risulterà aggiudicatario, sarà aggiornato annualmente con l'applicazione dell'indice ISTAT come d'uso.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CANONE ANNUO

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il canone dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate di pari importo, con scadenze entro 10 giorni successivi all'inizio del rispettivo semestre, a mezzo bonifico bancario mediante piattaforma PagoPA. 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 verificatasi nell'anno precedente.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla procedura soggetti privati, imprese, cooperative, ATI, persone giuridiche in possesso dei seguenti requisiti alla data di pubblicazione del presente bando:

- inesistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. n.36/2023 e di ogni altra situazione che determini l'incapacità a contrattare con la P.A;
- assenza di posizioni debitorie nei confronti della Provincia di Perugia salvo sottoscrizione con l'Amministrazione stessa di un piano di rientro del debito e rispetto dei termini di pagamento delle rispettive rate;

OBBLIGHI DEL LOCATORE

Tutte le condizioni e oneri sono specificati nella schema del contratto di locazione allegato al presente bando (Allegato B).

Per la firma del contratto il Locatario dovrà presentare:

- piano economico finanziario a dimostrazione dell'ammortamento dell'investimento nel periodo della locazione e a dimostrazione della sostenibilità dell'investimento;

Nel caso in cui il locatario intenda eseguire interventi di miglioramento che comportino rimozioni e demolizioni, prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare al locatore polizza fideiussoria di valore pari ai costi necessari al ripristino delle condizioni ex ante, che il locatore dovrà sostenere nel caso di interruzione anticipata del contratto.

SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore la cessione del contratto di locazione, mentre è data facoltà di sublocare l'immobile in tutto o in parte, senza autorizzazione del locatore.

MODALITÀ TERMINE E CONDIZIONI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli interessati possono presentare la propria offerta in plico chiuso da far pervenire all'Ufficio Protocollo della Provincia di Perugia sede di Via Palermo 21c, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 25/09/2025 La busta sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura deve recare a pena di esclusione, l'indicazione del mittente e la dicitura "NON APRIRE – AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE SITO IN PERUGIA VIA SANTINI 4/8".

Il plico dovrà contenere la **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE e OFFERTA ECONOMICA**" secondo il modello allegato al presente bando (Allegato C)

Si procederà all'esclusione delle offerte pervenute oltre il detto termine, anche se sostitutive o aggiuntive ad altra precedente offerta, o contenute in buste aperte o danneggiate se tale danneggiamento può aver consentito la lettura della documentazione contenuta.

A tale scopo, farà fede il timbro con data ed ora apposti all'atto del ricevimento dal suddetto Ufficio protocollo.

Il recapito in tempo utile del plico, a mezzo del servizio postale o a mezzo di altri soggetti, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO

L'aggiudicazione avverrà sulla base dell'elemento prezzo (canone offerto più conveniente). Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida. Nel caso di offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

L'apertura dei plichi pervenuti avverrà in seduta pubblica a cura di un'apposita Commissione costituita entro la scadenza dei termini per la presentazione delle domande, presso la sede della Provincia di Perugia — Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali - Via Palermo, 21/c – 06124 Perugia.

La Commissione, verificato il rispetto dei termini e delle modalità di presentazione delle domande, nonché l'integrità dei plichi pervenuti, procederà all'apertura dei plichi nell'ordine di arrivo al protocollo.

La graduatoria delle offerte ricevute sarà approvata con determinazione del Dirigente del Servizio Gestione e manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali.

Non saranno prese in considerazione eventuali offerte in ribasso sul prezzo posto a base d'asta.

Le offerte non dovranno essere condizionate o indeterminate e in caso di discordanza tra indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione per motivi di legittimità e/o di opportunità, senza che gli Organismi concorrenti possano eccepire o rivendicare alcunché.

La presentazione delle domande non vincola la Provincia di Perugia a contrattare, né è costitutiva di diritti degli organismi concorrenti all'espletamento della procedura di selezione, che l'Amministrazione si riserva di sospendere o annullare in qualsiasi momento. In caso di sospensione o annullamento delle procedure, agli organismi non spetterà alcun risarcimento o indennizzo.

Il contratto sarà stipulato con atto pubblico.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679) si precisa che i dati personali, compresi quelli sensibili, forniti dai candidati saranno raccolti presso il Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali della Provincia di Perugia per le finalità connesse alla gestione della presente procedura e saranno trattati presso archivi informatici e cartacei anche successivamente alla conclusione della selezione stessa per le medesime finalità.

I dati richiesti sono indispensabili per l'espletamento della procedura di cui trattasi; il relativo conferimento, pertanto, da parte dei partecipanti è obbligatorio.

Il titolare del trattamento è la provincia di Perugia. La comunicazione o la diffusione di tali dati ad altri Enti pubblici o privati viene effettuata esclusivamente nei casi e per le informazioni previste da norme di legge o di regolamento. L'interessato/a che abbia conferito dati personali può esercitare i diritti di cui all'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679).

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Andrea Moretti, Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia e Beni Patrimoniali (e-mail: andrea.moretti@provincia.perugia.it tel. 075-3681310).

Per ogni informazione o chiarimento inerente il presente avviso, gli interessati possono rivolgersi alla Dott.ssa Eleonora Orsini al seguente indirizzo email: eleonora.orsini@provincia.perugia.it tel. 075-3681019

Il presente avviso è pubblicato per estratto sul sito web www.provincia.perugia.it Sezione Bandi e Avvisi.