

IPAB BONOMO-MUNAFÒ'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 25 del 08/06/2023
Nominato per la gestione dell'Ente con Decreto Assessoriale n. 82 Gab del 18/10/2021
Riconfermato nell'incarico con Decreto n 95/gab del 2022

Oggetto: Reindizione pubblico incanto per locazione ad uso non abitativo (deposito) n. 1 locale di proprietà IPAB sito in Via Garibaldi n. 104 Fg. 52 particella 661 sub 2 piano terra.

L'anno duemilaventitre, addì otto del mese di giugno alle ore 17,58 nella sede dell'IPAB in collegamento Video Chiamata è presente il Commissario Straordinario Maria Rita Puleo
Partecipa il Segretario, D.ssa Salvatrice Genovesi.

IL COMMISSARIO

Firmato digitalmente da:

MARIA RITA PULEO

VISTA la proposta di deliberazione n. 25 del 07/06/2023, il cui testo è trascritto nel documento allegato che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

VISTO il parere espresso dal Segretario dell'Ente;

FATTO proprio il contenuto formale e sostanziale del provvedimento proposto;

DELIBERA

Di approvare la proposta di delibera nel testo risultante dal documento qui allegato per farne parte integrante e sostanziale

E' APPROVATA

E dichiarata immediatamente esecutiva ed urgente.

IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE n. 25 del 07/06/2023

OGGETTO: Reindizione pubblico incanto per locazione ad uso non abitativo n. 1 locale di proprietà Ipab sito in Via Garibaldi n. 104 Fg. 52 particella 661 sub 2 piano terra. Approvazione bando di gara e schema di contratto

PREMESSO che con delibera commissariale n. 8 del 19/02/2023 è stato indetto pubblico incanto per l'affitto del locale di proprietà Ipab, sito in Via Garibaldi n. 104 Fg. 52 particella 661 sub 2 piano terra.

VISTO il verbale del 05/04/2023 con il quale si è preso atto del pubblico incanto andato deserto;

CHE è intendimento di questo Ente reindire il pubblico incanto per la concessione in affitto del suddetto locale ai sensi della L. 392/1978, da utilizzare coerentemente con la sua destinazione e natura;

CONFERMATO e richiamato il contenuto della succitata delibera commissariale n. 8/2023 si ritiene di stabilire un canone annuo da porre a base d'asta di euro 792,00, con offerte in aumento;

CONSIDERATO:

che per espressa disposizione statutaria (art. 27) gli immobili di proprietà dell'IPAB, non utilizzati per finalità istituzionali, devono essere resi produttivi al fine di ricavare i giusti proventi necessari ad assicurare i servizi prestati alla platea dei beneficiari;

RITENUTO, in considerazione della natura del contratto da stipulare nonché della circostanza che l'immobile da affittare è nel possesso di questa IPAB, di procedere alla individuazione del contraente mediante il ricorso a pubblico incanto, ai sensi del R.D. 23/05/1924 n. 827, con le modalità di cui all'art. 73, I comma, lett. c) del R.D. medesimo con offerte in aumento sul **canone di affitto annuo di € 792,00 posto a base d'asta per l'immobile oggettivo**;

TUTTO CIO' PREMESSO, si ritiene opportuno e conforme a legge, nell'interesse dell'Ente, procedere al pubblico incanto;

VISTO lo schema del bando di gara di pubblico incanto e lo schema di contratto di affitto da stipulare con l'aggiudicatario;

VISTI:

-la Legge 17/7/1890 n. 6972 e s.m.i., il R.D. 23/5/1924 n. 827, la legge 24/11/2000 n. 340, la legge 392/1978; la legge 19/06/2009 n. 69, il D.L.vo 14/3/2013 n. 33;

PROPONE

- 1) Di prendere atto di quanto contenuto in premessa, qui da intendersi richiamato e trascritto;
- 2) Di procedere, mediante pubblico incanto – da esperire nei modi e termini di cui in narrativa- alla concessione in affitto dell'immobile individuato catastalmente al fg. 52 particella 661 sub 2, sito in Via Garibaldi n. 104;
- 3) Di dare atto che il pubblico incanto viene indetto per la concessione in affitto dell'immobile per uso non abitativo per la durata **di anni 4**;
- 4) Di stabilire il canone annuo a base d'asta in **€ 792,00**, mediante offerte in aumento,
- 5) Di approvare lo schema del contratto di affitto e lo schema di bando di pubblico incanto, allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 6) di stabilire che alla scadenza stabilita il contratto non è automaticamente rinnovabile e che eventuale rinnovo dovrà formare oggetto di espresso accordo fra le parti;
- 7) Demandare al Segretario dell'Ente i procedimenti successivi derivanti dal presente provvedimento, compresa la stipula del contratto con l'aggiudicatario;
- 8) Dichiarare il provvedimento di immediata esecuzione.
- 9) Procedere alla pubblicazione del presente atto come per legge.

Firmato digitalmente da:
MARIA RITA PULEO

Il Proponente
Il Segretario

IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

BANDO DI GARA

per locazione ad uso non abitativo n. 1 locale di proprietà Ipab sito in Via Garibaldi n. 104 Fg. 52 particella 661 sub 2 piano terra.

Si rende noto che in data _____, alle ore _____, presso l'ufficio di questa Ipab, sito in Barcellona P.G. Via Regina Margherita n. 22, si terrà un pubblico incanto per l'affitto, ai sensi dell'art. 73 de R.D. 23/5/1924 n. 827, dei seguenti immobili sotto meglio specificati:

- Locale sito in Barcellona P.G. , Via Garibaldi n 104 individuato al catasto fabbricati al fg. 52 particella 661 sub 2 **(vedi planimetria allegata)**

Il piccolo locale non può essere adibito ad uso abitativo ma per deposito beni di proprietà del conduttore e secondo le disposizioni contenute nel PRG vigente;

L'affitto avrà la durata di anni **quattro** decorrenti dalla data di stipula del contratto.

La gara sarà presieduta dal Segretario pro tempore dell'IPAB;

L'aggiudicatario dovrà assumere l'obbligo, oltre che del pagamento del canone determinando, a tutti gli interventi che si rendessero necessari per la fruibilità del bene;

Le condizioni dell'affitto sono specificate nello schema di contratto di affitto.

I relativi atti saranno posti a disposizione, dalle ore 16,00 alle ore 18,00 dei giorni di mercoledì e venerdì di ciascuna settimana, presso gli Uffici di questo Ente siti in Barcellona Pozzo di Gotto Via Regina Margherita n. 22, telefono e fax 090 9799815 – email ipabnicolacibonomo@libero.it
pec: postmaster@pec.ipabnicolacibonomo.it.

Su richiesta scritta degli interessati sarà rilasciata copia fotostatica dei documenti sopra specificati, mentre non saranno prese in considerazione richieste telefoniche o richieste di trasmissione di documenti per fax, per posta o per e-mail

La gara sarà aggiudicata in favore dell'offerta maggiore, in aumento, rispetto al canone annuo di euro 792,00 posto a base d'asta;

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'istat nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%.

In caso di offerte eguali si procederà seduta stante a sorteggio senza alcuna ulteriore attività concorsuale. L'incanto sarà espletato in conformità al disposto del R.D. 23-05-1924, n. 827, più specificamente, sarà adottato il metodo delle offerte segrete, ai sensi dell'art. 73, lett. c), del decreto stesso.

L'aggiudicazione sarà definita ad unico incanto ed avrà luogo anche se sarà presentata una sola offerta valida.

La stipula del contratto avrà luogo entro 30 giorni dall'aggiudicazione, termine entro cui l'aggiudicatario dovrà depositare cauzione pari a tre mensilità di canone, non produttiva di interessi, così come prevista nello schema di contratto e procedere al pagamento della prima rata del canone.

Tutte le spese dell'incanto graveranno sull'aggiudicatario.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, l'affitto non dovesse essere concluso con l'aggiudicatario, l'Ente si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto con il concorrente immediatamente successivo, nella graduatoria, all'aggiudicatario; fermo restando il diritto dell'Ente di incamerare la cauzione provvisoria e di proporre le azioni risarcitorie del caso nei confronti dell'inadempiente.

Soggetti che possono partecipare alla gara

Possono concorrere all'incanto coloro:

- Che non abbiano riportato condanne per delitti che comportino la pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione
- Che non siano sottoposti a procedimenti penali per delitti contro la Pubblica Amministrazione e contro il patrimonio;
- Che non siano sottoposti a misure di prevenzione antimafia;
- Che non abbiano contenziosi con l'IPAB;

IPAB BONOMO-MUNAFÒ'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Modalità e termini per la presentazione dell'offerta

Per partecipare all'incanto gli interessati dovranno far pervenire per plico raccomandato o a mano, entro le ore _____ del _____, presso gli uffici dell'IPAB siti in Barcellona P.G. - Via Regina Margherita 22, quanto appresso specificato. L'inosservanza del termine di cui sopra comporta l'esclusione dall'incanto. Per i plichi trasmessi a mezzo raccomandata fa fede il timbro postale.

Il plico, sigillato e timbrato o siglato sui lembi di chiusura, dovrà contenere:

A) Busta contenente l'offerta (A)

L'offerta, redatta su carta resa legale (in Bollo) in lingua italiana, indicante, in cifre e in lettere, l'ammontare del canone annuo offerto, che dovrà essere superiore a quello di € 792,00 annui, posto a base d'asta per ogni singola unità;

In caso di discordanza tra l'indicazione in cifra e quella in lettere, sarà presa in considerazione l'offerta più conveniente per l'IPAB.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante (per il caso di imprese) della ditta concorrente.

L'offerta dovrà essere contenuta in busta non trasparente e chiusa, sigillata e controfirmata nei lembi di chiusura, recante la dizione: "**affitto locale via Garibaldi n 104 Barcellona P.G.**" – nonché il nominativo o ragione sociale del concorrente, la partita IVA o il Codice Fiscale, il numero di fax o la e-mail o la pec e l'esatto indirizzo.

Nella busta contenente l'offerta non potranno essere inseriti altri documenti .

L'offerta non potrà essere soggetta a condizioni.

La violazione delle prescrizioni, formali e sostanziali, sopra indicate comporta l'esclusione dalla gara.

B) Busta contenente la documentazione (B).

In tale busta devono essere contenuti, a pena di esclusione i seguenti documenti, dichiarazioni ed attestazioni:

a) istanza di partecipazione all'incanto, in carta semplice, debitamente sottoscritta dal titolare accompagnata dalla documentazione da cui risultino le generalità del concorrente, in uno a copia fotostatica di un documento d'identità valido;

b) Cauzione provvisoria: l'offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari ad € 100,00. La cauzione provvisoria dovrà essere versata mediante bonifico su conto corrente dell'IPAB avente le seguenti coordinate: IBAN IT87M0200882071000101767054 Unicredit

La cauzione provvisoria sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari, collocatisi dal terzo posto in poi della graduatoria, entro dieci giorni dalla celebrazione della gara.

Al concorrente collocatosi al secondo posto la cauzione provvisoria sarà restituita entro dieci giorni dalla stipula del contratto con l'aggiudicatario.

c) Dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28/12/2000 n. 445, utilizzando il modello allegato, ove, tra l'altro, il concorrente, il titolare e/o il legale rappresentante dell'impresa concorrente dovrà dichiarare:

- di utilizzare il bene secondo la destinazione descritta nel presente bando;
- di non versare in alcuna delle cause ostative, previste dalle leggi vigenti, alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione e di essere in regola con gli adempimenti in materia tributaria e di assicurazioni sociali;
- di essere a piena conoscenza della situazione, delle condizioni dell'immobile oggetto di pubblico incanto;
- di avere esaminato e di accettare espressamente tutte le clausole contenute nello schema di contratto predisposto dall'Ente e di non avere riserve o obiezioni da muovere.

Le buste ("A" e "B") dovranno essere racchiuse in un plico, che dovrà pervenire, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura. Su detto plico, indirizzato all'IPAB, dovrà essere apposta la seguente dicitura: "**affitto locale via Garibaldi n 104 Barcellona P.G.**"

L'irregolarità o l'incompletezza dei documenti e di quant'altro richiesto e il mancato rispetto delle formalità previste comporteranno l'esclusione dalla gara.

Disposizioni ed avvertenze di carattere generale

- 1) i concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano incondizionatamente tutte le norme citate nel bando di gara e negli atti e provvedimenti richiamati ed allegati;
- 2) nessuna responsabilità può essere addebitata all'IPAB per l'eventuale ritardato o mancato recapito del plico contenente l'offerta;
- 3) è consentita la visita dell'immobile da assumere in affitto, previo accordo con gli uffici;
- 4) per quanto non previsto si fa riferimento al R.D. 23/05/1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, all'art. 1219 del c.c. per inadempienza da parte dell'aggiudicatario alla stipula contrattuale, ed in via generale, alla normativa vigente in materia.
- 5) In casi di controversie resta competente il Foro di Barcellona P.G. (ME). E' esclusa la competenza arbitrale.
- 6) Il bando di gara, unitamente al relativo avviso, verrà pubblicato e sarà visionabile all'Albo pretorio on-line dell'IPAB, sul relativo sito internet: www.ipabnicolacibonomo.it, nonché all'Albo Pretorio on-line del Comune di Barcellona P.G.
- 7) Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196 e successive modificazioni, i dati personali verranno trattati esclusivamente per quanto attiene lo svolgimento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

Barcellona P.G.

IL SEGRETARIO

CONTRATTO DI AFFITTO di immobile ad uso non abitativo

L'anno duemilaventitre il giorno del mese di , con il presente contratto, stipulato ai sensi della legge n. 392/1978 e ss.mm.ii., sono comparsi:

Da una parte, per la concedente **I.P.A.B. Bonomo Munafò Nicolaci Perdichizzi Picardi**, che nel corso del presente atto sarà denominata, per brevità, con il solo termine I.P.A.B., con sede in Barcellona P.G. via Regina Margherita n. 22, C.F. 90004640836, in persona del rappresentante legale pro tempore _____ domiciliato per la carica in Barcellona Pozzo di Gotto in Via Regina Margherita 22 (sede IPAB), il quale partecipa al presente atto giusta deliberazione del

Dall'altra, il sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____ (C.F. _____), che nel corso del presente atto sarà denominato, per brevità, anche con il solo termine affittuario;

Premesso

Che l'I.P.A.B. è proprietaria di un immobile sito in Via Garibaldi n 104 - fg. 52 particella 661 sub 2 P.T. rendita catastale

Che con Determina del Segretario n. del , questa I.P.A.B. ha preso atto dell'esito del pubblico incanto ed ha determinato di concedere in locazione per fini non abitativi, con contratto ai sensi della legge n. 392/78 e ss.mm.ii. al sig. risultato aggiudicatario e sopra meglio generalizzato, il piccolo locale (deposito) di cui in premessa e precisamente:

individuato al civico 104 di Via Garibaldi;

Che con la Deliberazione commissariale di indizione del pubblico incanto n. _____ del _____ è stato approvato anche lo schema di contratto da stipulare con l'affittuario;

Ciò premesso, le parti, come sopra costituite

CONVENGONO E STIPULANO

Quanto segue:

Art. 1 - La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. 2 - L' I.P.A.B. concede in locazione al Sig. _____, che accetta, un vano per uso deposito oggetti domestici, sito in Barcellona P.G Via Garibaldi n. 104;

Il locale concesso in locazione viene accettato nello stato in cui oggi si trova senza nulla a pretendere da questa IPAB per eventuali migliorie o altro.

Art. 3 - La durata dell'affitto è stabilita in **anni quattro, con inizio dalla data del scadenza naturale fissata improrogabilmente al _____** data in cui l'affittuario sig. _____ si impegna a rilasciare all'IPAB l'immobile libero e sgombro da ogni cosa, senza bisogno di avviso o disdetta, cui espressamente con la sottoscrizione rinuncia.

Art. 4 - Nell'ipotesi di ritardato rilascio è fatta salva ed impregiudicata ogni azione del concedente per ottenere la disponibilità dell'immobile, oltre al risarcimento del maggior danno.

Art. 5 - Alla scadenza stabilita il contratto non è rinnovabile automaticamente ma potrà essere rinnovato, a richiesta dell'affittuario, previa rivalutazione del canone di locazione.

L'IPAB, per casi di necessità proprie e/o per l'utilizzo dell'immobile a scopi istituzionali, può recedere dal contratto con preavviso di sei mesi. E' ammesso il recesso per il locatario con preavviso di mesi sei in ogni momento senza alcun diritto di risarcimento o rimborso.

Art. 6 - Il canone annuo di affitto è stabilito, secondo le risultanze del pubblico incanto, nella somma di € _____ (diconsi Euro _____) da corrispondersi con le seguenti modalità: pagamenti _____

Il primo canone verrà corrisposto al momento della sottoscrizione del contratto.

Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario secondo le

IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

coordinate bancarie che l'I.P.A.B. fornisce all'affittuario al momento della sottoscrizione del presente contratto. Eventuali variazioni delle coordinate che dovessero intervenire nel corso del rapporto dovranno essere tempestivamente comunicate all'affittuario.

Il canone di locazione verrà annualmente rivalutato nella misura del 75% dell'indice ISTAT senza obbligo di richiesta di adeguamento da parte dell'IPAB.

Art. 7 - In caso di mancato **pagamento** del canone di locazione, come sopra determinato, alle scadenze convenute, decorso il termine di legge dalla diffida, da inoltrarsi a mezzo raccomandata a.r. ovvero alternativamente a mezzo PEC (posta elettronica certificata), il contratto sarà ritenuto risolto di diritto per colpa del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per clausola risolutiva espressa.

Art. 8 – ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il consenso scritto del proprietario. Tutte le spese conseguenti alle migliorie richieste ed eseguite dall'affittuario, previa autorizzazione dell'I.P.A.B., resteranno a carico dello stesso affittuario che non potrà richiedere compensazione e/o rimborso e se non rimovibili resteranno di proprietà dell'Ipab.

Art. 9 – è vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.

Art. 10 – sono a carico del conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 11 – il conduttore si impegna a versare al locatore entro la data di stipula del contratto la somma di _____ (pari a tre mensilità) a titolo di cauzione, che sarà restituita alla scadenza del contratto senza alcuna maturazione di interessi e trattenuta a titolo di acconto in caso di danni all'immobile.

Art. 12 – le spese di registrazione del contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno come per legge con onere a carico del conduttore di provvedere alla registrazione;

Art. 13 - per quanto non previsto nel presente contratto si rinvia al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Art. 14 – L'IPAB resta esonerata da ogni responsabilità e non dovrà corrispondere alcun indennizzo, ivi compresi i canoni già percepiti, per il caso in cui la delibera dalla quale trae origine il presente contratto dovesse, per qualsivoglia motivo, essere annullata dall'Organo che esercita il controllo sugli atti delle IPAB.

Art. 15 – L'affittuario esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, a chiunque arrecati, che potessero pervenire anche da fatto doloso o colposo di terzi.

Art. 16 – Eventuali modifiche delle clausole del presente contratto potranno essere liberamente contrattate tra le parti, fatta salva l'espressa approvazione delle modifiche pattuite da parte dell'Organo di Governo dell'IPAB.

Art. 17 - il conduttore dovrà consentire al proprietario o a loro incaricati, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata:

Art. 18 – Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto e competente il Foro di Barcellona P.G..

Il presente contratto, redatto in tre originali, viene letto, confermato in ogni suo punto dalle parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

LA CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e ss. del c.c., di approvare espressamente tutto quanto contenuto negli articoli **3 – 4- 5 – 6 – 7- 8 – 9 – 10- 11- 12 - 13 – 14 - 15 - 16 – 17-18** del presente contratto.

L'AFFITTUARIO

IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

D.ssa Salvatrice Genovesi

Oggetto: Reindizione pubblico incanto per locazione ad uso non abitativo n. 1 locale di proprietà Ipad sito in Via Garibaldi n. 104 Fg. 52 particella 661 sub 2 piano terra. Approvazione bando di gara e schema di contratto

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art.53 della L.8/6/1990 N. 142 recepito dall'art.1 della L.R. 11/12/1991 n. 48, così come sostituito dall'art.12 della L.R. 23/12/2000 n°30, dell'art.147 bis del TUEL in ordine alla regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE e si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Firmato digitalmente da:

MARIA RITA PULEO

IL SEGRETARIO

D.ssa Salvatrice Genovesi

Barcellona P.G. 08/06/2023

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi dell'art.53 della L. 8/6/1990 N. 142 recepito dall'art.1 della L.R. 11/12/1991 n° 48, così come sostituito dall'art.12 della L.R. 23/12/2000 n° 30, dell'art. 147 bis del TUEL in ordine alla regolarità contabile si esprime parere FAVOREVOLE per presa d'atto
Barcellona P.G. 08/06/2023

IL SEGRETARIO

Dott.ssa Salvatrice Genovesi

IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Del che si è redatto il seguente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso:

IL SEGRETARIO

Dott.ssa Salvatrice Genovesi



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

D.ssa Maria Rita Puleo



Firmato digitalmente da:

MARIA RITA PULEO