



COMUNE DI CURTI

PROVINCIA DI CASERTA – REGIONE CAMPANIA

Via Piave n° 92 – 81040 Curti (CE) – P. IVA: 00454800616 – C.F.: 80005190618

Tel. 0823/842648 – pec: protocollo@pec.comune.curti.ce.it

SERVIZIO TECNICO 1

LL.PP. – MANUTENZIONE – GESTIONE PATRIMONIO

ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CURTI SITO PRESSO IL CENTRO POLIFUNZIONALE "LE CORTI"

BANDO DI GARA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO 1

In esecuzione alla determinazione del responsabile del servizio tecnico 1 n. 115 del 10.03.2023,

RENDE NOTO

Che il giorno **12 aprile 2023 alle ore 9:00** è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di n. 1 immobile di proprietà del Comune di Curti (CE), ad uso commerciale.

Successivamente, presso l'Ufficio del Servizio Tecnico 1 - via Piave, 90 – Curti (CE), la Commissione di gara, all'uopo nominata con provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico 1, assunto dopo la scadenza di presentazione delle domande e prima della seduta di gara, in seduta pubblica procederà mediante procedura ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e dell'art. 76, comma 2 del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modifiche ed integrazioni, all'assegnazione in regime di locazione dell'unità immobiliare sopra citata.

Sono ammesse solo offerte in aumento e l'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto.

1. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare di proprietà comunale oggetto del presente avviso è ubicata in via Nazionale Appia, ha destinazione commerciale ed è posta al piano terra del centro polifunzionale denominato "Le Corti" sul lato prospiciente l'arteria stradale principale.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare in oggetto è di circa 95 mq composta da uno spazioso locale con ampia vetrata di ingresso sullo spazio esterno adibito a parcheggio (in fregio alla via Nazionale Appia), da un bagno e da un deposito.

2. SOGGETTI AMMESSI AL PRESENTE BANDO

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data della pubblicazione del presente Avviso e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Inoltre:

- a) Saranno escluse dalla procedura le imprese:
 - che siano sottoposte a procedure concorsuali o liquidazione o che si trovino in stato di difficoltà;
 - che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, così come previste dalla legislazione di settore vigente;
 - il cui legale rappresentante, o soggetto proponente, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o che abbia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - il cui il legale rappresentante o soggetto proponente non sia in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente;

- con legale rappresentante, soggetto proponente o soggetti con poteri di rappresentanza che non siano in possesso dei requisiti morali per l'accesso o esercizio di attività commerciali ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs.26 maggio 2010 n. 59;
- b) Sarà ammessa la presentazione di una sola domanda da parte del medesimo soggetto;
- c) I soggetti che, in qualsiasi forma (impresa individuale, familiare, società di capitali, etc.), parteciperanno alla selezione oggetto del presente avviso pubblico non potranno partecipare alla stessa né singolarmente né come legale rappresentante né come socio lavoratore o altro con altre imprese.

3. MODALITA' DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO

L'asta sarà tenuta ad unico incanto, con il metodo dell'offerta segreta in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta (canone annuo) sotto indicato, secondo le modalità previste dagli articoli 73, primo comma lett. c), e 76 del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

4. CANONE A BASE D'ASTA

Il canone annuo posto a base di gara è di €. 21.600,00 (ventunomilaseicento/00), corrispondente ad un canone mensile di €. 1.800,00 (milleottocento/00). L'importo offerto deve essere superiore a quello posto a base di gara.

5. DISCIPLINA DI UTILIZZO DEI LOCALI

Le condizioni specifiche che regolano la locazione dei locali sono indicate nell'allegato schema di contratto (Allegato C). I concorrenti dovranno indicare nell'istanza l'attività che intendono esercitare nei locali.

Si precisa che, a pena di decadenza dalla partecipazione alla gara, non sono ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie:

- commercio di armi, munizioni, fuochi d'artificio, articoli per adulti,
- commercio di sigarette elettroniche;
- sale giochi, sale scommesse ed in generale attività di scommesse e gioco che comprendono anche parzialmente apparecchi automatici;
- agenzie di affari;
- attività finanziarie e di intermediazione mobiliare ed immobiliare;
- attività di "compro oro, argento e preziosi";
- attività di officina, quali riparazioni di veicoli, fabbro, costruzioni e attività analoghe;
- luoghi di culto;
- qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine del Comune o non ritenuta idonea rispetto all'ubicazione dei locali.

Il locale commerciale sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, 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 e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario.

6. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni sei, con decorrenza dalla data di stipula del contratto. Alla scadenza il contratto si rinnoverà per uguali periodi, ai sensi degli artt. 28 della legge 392/78, salvo preventiva disdetta da comunicarsi da parte del Locatore mediante raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima del termine dei sopradetti periodi di locazione. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 392/78, con le modalità e i termini ivi previsti.

E' data facoltà al Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

7. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, mediante bonifico bancario con valuta fissa entro il giorno 5 di ogni mese da effettuarsi presso l'istituto di credito indicato dal Locatore.

Detto canone verrà aggiornato, a far tempo dal secondo anno della locazione, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente. Le parti convengono che non sarà

necessaria una particolare richiesta scritta da parte del Locatore per l'aggiornamento del canone che invece sarà automatico nella misura e nelle modalità sopra specificate.

8. SUB LOCAZIONE-CESSIONE AZIENDA

E' vietata la sub locazione, anche parziale dell'immobile locato. E' vietato anche il comodato, anche parziale, dello stesso immobile. La facoltà di cessione del contratto di locazione è, di contro, ristretta all'ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolamentata.

9. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Conduttore prima della stipula del Contratto, verserà un deposito cauzionale, presso la Tesoreria Comunale, di un importo pari a tre mensilità del canone annuo o, in alternativa, stipulerà una polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria, con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma prevista a titolo di deposito cauzionale.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni rese necessarie. La cauzione dovrà essere reintegrata ogni qualvolta il Locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del Conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

10. SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di personale incaricato del Comune e previo appuntamento con l'Ufficio Servizi Tecnici 1 (tel. 0823.1558435) l'immobile oggetto del presente Avviso. Non è previsto il sopralluogo obbligatorio e pertanto non sarà rilasciato alcun attestato di presa visione dei luoghi.

11. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'istanza di partecipazione (Allegato A del presente Avviso), l'offerta (Allegato B del presente Avviso) e la relativa documentazione richiesta dovranno essere trasmesse dai soggetti interessati secondo una delle seguenti modalità: consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Curti (CE) negli orari di apertura al pubblico oppure previo raccomandata A/R indirizzata a Comune di Curti, via Piave n.92 – 81040 Curti (CE) e dovranno pervenire entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 10.04.2023**. A tal fine farà fede la data di protocollo o il timbro postale. La busta dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata dal Legale Rappresentante/sottoscrittore dell'offerta sui lembi di chiusura, e recare all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura: "ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CURTI SITO PRESSO IL CENTRO POLIFUNZIONALE "LE CORTI"".

Il recapito della medesima è ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi né ammettendo plichi presentati successivamente alla scadenza del termine od offerte aggiuntive o sostitutive.

Il plico dovrà contenere:

- istanza di partecipazione (nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, utilizzando il modello (Allegato A);
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- 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 il modello allegato – Allegato B). L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - 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 il Comune di Curti (CE). Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sopra descritta.

copia della bozza di contratto (Modello C) sottoscritta e con firma apposta su ogni pagina.

12. AGGIUDICAZIONE

La Commissione di gara, all'uopo nominata – con provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico 1 assunto prima della seduta di gara – procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso/Disciplinare.

La prima Seduta Pubblica è fissata per il giorno **12 aprile 2023 alle ore 9:00**.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al canone annuo posto a base di gara. L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare provvisoriamente anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al canone posto a base di gara. Nel caso in cui le offerte più elevate pervenute siano di pari importo, l'Amministrazione inviterà, se presenti, gli offerenti a presentare un'offerta migliorativa, fissando un tempo massimo di cinque minuti, aggiudicando la locazione dell'immobile all'offerta economica più alta. Nel caso in cui non siano presenti tutti gli interessati o in caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio. L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte che superino di oltre il 60% la base di gara, avverrà al termine delle verifiche volte a verificare la sostenibilità economica dell'offerta stessa, anche richiedendo documentazione ulteriore che dovrà essere prodotta dall'offerente entro 5 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta. In ogni caso, l'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di non aggiudicare. Della/e seduta/e di apertura delle buste contenenti le offerte verrà redatto apposito verbale. Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione verrà approvata mediante apposito provvedimento. L'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, etc.) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti.

13. CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente a stipulare con il Comune di Curti (CE) il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente.

La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'Aggiudicatario, entro 20 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché:

- copia della polizza assicurativa e di relativa quietanza di pagamento del premio, stipulata presso primaria compagnia di assicurazione per tutta la durata del contratto, contro i rischi di incendio, suoi oneri accessori ivi compreso il ricorso vicini, per il fabbricato oggetto di questo bando. Dovranno essere inclusi i danni da scoppio e fulmine, dolo, colpa, più eventi speciali, ed ogni danno da questi rischi derivante;
- copia della ricevuta comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale di un importo pari a tre mensilità del canone annuo o, in alternativa, di idonea polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria.

Al momento della stipulazione di tale contratto, dovrà essere data dimostrazione dell'avvenuto versamento del primo canone di locazione, unitamente a tutte le altre spese necessarie per la registrazione dello stesso.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria.

14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.lgs. 196/2003, (Codice in materia di protezione dei dati personali), come modificato dal d.lgs. 10 agosto 2018, n. 101, i dati personali, forniti e raccolti in occasione della concessione in oggetto, saranno trattati esclusivamente in funzione della medesima. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti di cui allo stesso Decreto.

15. PUBBLICITÀ'

Il presente avviso, ai sensi dell'articolo 32 legge 69/2009 s.m.i. e dell'art. 38 del D.lgs. 33/2013 è pubblicato all'Albo Pretorio sul sito internet del Comune di Curti (CE), www.comune.curti.ce.it, alla sezione "bandi di gara e contratti".

16. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile Servizio Tecnico 1 Arch. Loris Esarti, tel. 0823. 1558435.

17. PROCEDURE DI RICORSO

Organismo responsabile delle procedure di ricorso: T.A.R. Campania sede di Napoli.

Organismo responsabile delle procedure di mediazione: Responsabile del procedimento

Informazioni sui termini di presentazione del ricorso:

- entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente bando per motivi che ostino alla partecipazione;
- entro 30 giorni dalla conoscenza del provvedimento di esclusione;
- entro 30 giorni dalla conoscenza del provvedimento di aggiudicazione.

Servizio per informazioni sulla presentazione di ricorso: Responsabile del procedimento.

Normativa di riferimento: per quanto non espressamente previsto, si rinvia al D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

Il Responsabile del Servizio Tecnico 1 e R.U.P.
Arch. Loris Esarti



Allegati:

- 1) Modello A – istanza di partecipazione
- 2) Modello B – offerta economica
- 3) Modello C – bozza contratto
- 4) Attestazione Prestazione Energetica (APE)
- 5) Planimetria catastale
- 6) Visura catastale