



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

Prot. n° 3803 del 06.03.2024

Curti li, 06.03.2024

PUBBLICO INCANTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO CINEMA-TEATRO "F. FELLINI"

BANDO DI GARA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO 1

In esecuzione alla determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico 1 n. 134 del 06.03.2024

RENDE NOTO

che il giorno 22.03.2024 alle ore 10:00 è indetta, presso l'Ufficio del Servizio Tecnico 1 - via Piave, 92 – Curti (CE), una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione dell'immobile di proprietà del Comune di Curti (CE) denominato Cinema-Teatro "F. Fellini".

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 della struttura immobiliare sopra citata.

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

1. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- **A)- Dati catastali e ubicazione**

L'immobile è stato realizzato su un lotto di terreno di circa mq. 1.309,00, ed è individuato in Catasto al Foglio 1 particella n° 129.

La struttura è stata realizzata in epoca remota (fine anni 50 ed inizi anni 60), ed è composta da un unico piano, adeguatamente disimpegnato da servizi tecnici e di comfort (attesa bar ristoro, ecc.).

L'edificio è situato in Via V. Veneto, su cui è posizionato l'atrio di ingresso principale (lato est), all'altezza dell'incrocio viario racchiuso tra le strade denominate Via Dante e Via Treviso. Sui lati nord e sud-ovest, confina con fabbricati privati in corte, mentre a sud-est confina in parte con il parcheggio realizzato di recente, denominato "Largo Via Martiri di Nassiria".

- **B)- Consistenza** (caratteristiche costruttive e tipologiche)

L'edificio è costituito da strutture portanti in muratura di tufo e malta cementizia.

Le facciate esterne sono intonacate ed attintate (parzialmente e fino ad una altezza di mt. 4,10 circa), e sono protette in parte da idonea zoccolatura in marmo.

E' dotato di adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche e dei servizi igienici mediante idonee canalizzazioni dislocate all'interno del cortile, e collegate alla rete fognante esistente nella strada.

Il piano terra, oltre alla sala proiezione avente una platea per una capienza di n° 400 posti a sedere ed il palco per le rappresentazioni teatrali, comprende diversi ambienti destinati ad attività tecnica (deposito, servizi igienici e camerini, servizi tecnici) e di comfort (sala di attesa bar – ristoro).

Le apparecchiature tecniche per le proiezioni cinematografiche (ad oggi non funzionanti) sono allocate in un apposito locale soppalcato (dotato di idonea scala di servizio collegata direttamente con l'esterno), in corrispondenza dell'atrio principale a piano terra.

Nell'ambito della struttura, sulla parte posteriore del corpo principale (in senso longitudinale), a ridosso della sala proiezione e del palco, sono dislocati i servizi tecnici ed igienici.

L'accesso agli stessi avviene, in parte attraverso entrate posizionate sul cortile interno, ed in parte direttamente dalla sala proiezioni (servizi igienici).

I servizi igienici, divisi per sesso, comprendono n° 3 blocchi muniti di W.C.S. e lavabi.

A ridosso della zona del palco, direttamente collegato con essa, è situato il blocco camerini, comprendente n° 2 spogliatoi ed un corridoio di disimpegno per l'accesso esterno tra gli stessi ed il palco.

Le pavimentazioni sono in piastrelle in gres porcellanato.

Le pareti dei locali W.C.S. sono rivestite con mattonelle per un'altezza di circa cm. 240, mentre le pareti libere sono intonacate ed attintate.

Nell'area libera tra i due corpi servizi innanzi descritti, è posizionato un locale tecnico adibito a centrale termica.

I dati **planovolumetrici** della struttura, nel complesso sono sinteticamente identificati come segue:

- Superficie totale dell'area: mq. 1.309,00
- Superficie coperta dell'edificio: mq. 850,00
- Superficie scoperta ad uso esclusivo (mq. 1.309,00 – 850,00): mq. 459,00
- Volume lordo dell'edificio: mc. 9.350,00

• C)- Stato di conservazione

Dalla ricognizione effettuata, si dà atto che la struttura denominata "**Cinema teatro Comunale F. Fellini**" nel complesso è in buono stato di conservazione, salvo i necessari interventi di manutenzione ordinaria dovuti al normale deperimento d'uso, elencati di seguito:

- avvallamento e scollamenti in più zone della pavimentazione esistente nella sala proiezioni/pubblico, la quale presenta, inoltre, diverse forature in più punti dovute a pregresso posizionamento delle poltrone ed a successiva rimozione delle stesse;
- scrostatura di pittura in più punti nei locali della struttura, ed in particolar modo nella sala proiezioni/pubblico, le cui pareti presentano anche impronte di attrezzature rimosse;
- è presente un proiettore cinematografico obsoleto, da sostituire;
- manca la macchina per il condizionamento degli ambienti;
- manca l'impianto audio nella sala proiezione, anche se presente la predisposizione;
- mancano alcune file di poltrone (109 poltrone);
- non è presente il sipario per il teatro;
- non è presente lo schermo di proiezione cinematografica;
- non è presente la graticcia.

2. SOGGETTI AMMESSI AL PRESENTE BANDO

Sono ammessi alla presente procedura tutti i soggetti singoli (persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, fondazioni), associazioni culturali, onlus ed enti no-profit e del terzo settore (ai sensi del Codice del Terzo Settore), consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese – costituiti o costituendi, 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.

I soggetti che intendono rispondere all'avviso per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale CINEMA-TEARTO "F. FELLINI" devono essere in possesso dei seguenti requisiti di ordine speciale:

- **idoneità professionale**
 possesso di iscrizione alla Camera di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato, nei seguenti settori di attività: Attività di proiezione cinematografica (Ateco 59.14); Gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche (Ateco 90.04.0) oppure in possesso di equivalente dichiarazione di iscrizione al registro professionale dello Stato di appartenenza (*se impresa straniera*);
- **capacità' tecniche e professionali**
 aver svolto negli ultimi cinque anni (2023-2022-2021-2020-2019) attività di gestione di sale cinematografiche/teatri, anche multisala, con capienza di pubblico complessiva di almeno 401 posti.

E' consentita la presentazione di domanda da parte di raggruppamenti temporanei anche se non ancora costituiti. In tal caso la domanda deve essere sottoscritta da tutti gli operatori che vi parteciperanno e contenere l'impegno che, in caso di assegnazione dell'immobile, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo con rappresentanza ad uno di essi qualificato come mandatario. E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo, ossia di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento di concorrenti.

I soggetti interessati dovranno, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione, essere in regola con tutte le condizioni generali, ai sensi delle norme vigenti, per poter contrarre con la PA nonché non avere debiti e neppure liti pendenti nei confronti dell'amministrazione comunale.

Il soggetto interessato dovrà attestare il possesso dei requisiti presentando apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in carta libera, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità (ai sensi dell'art. 46 e 47 del DPR 445/2000).

3. MODALITA' DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO

L'asta sarà tenuta ad unico incanto, ai sensi degli artt. 63 e seguenti del R.D. 827/24, con il metodo dell'offerta segreta in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta (canone annuo), secondo le modalità previste dagli articoli 73, comma 1 lett. c) e 76 del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, ovvero a favore dell'offerente che avrà formulato il maggiore ed unico rialzo percentuale sul canone annuo posto a base di gara così come fissato al successivo punto 4.

4. CANONE A BASE D'ASTA

Il canone posto a base di gara è di €. 23.400,00 (ventitremilaquattrocento/00) -relativo a un periodo di 18 mesi-, corrispondente ad un canone mensile di €. 1.300,00 (milletrecento/00). L'importo offerto deve essere superiore a quello posto a base di gara.

Il canone mensile è stato stimato tenendo in considerazione la Perizia di Stima, agli atti dell'UTC, ad oggetto: *determinazione del canone di locazione inerente al bene immobiliare di proprietà del comune di Curti (CE) alla Via V. Veneto "CINEMA TEATRO COMUNALE F. FELLINI"* -Prot. n. 15818 del 30.11.2028- nonché dell'onere, a carico del Locatario, necessario per la sostituzione/integrazione/fornitura di quanto riportato al precedente Punto C)- *Stato di conservazione*, in particolare per le seguenti attrezzature:

- proiettore cinematografico;
- impianto audio nella sala proiezione;
- poltrone (109 poltrone);
- sipario per il teatro;
- schermo di proiezione cinematografica.

La Perizia di Stima prevede un canone di locazione pari a 2.400,00 €/mese. Tale canone, riporta la Perizia di Stima, è stato determinato considerando la struttura funzionale, per la destinazione d'uso a cui è destinata, ossia Cinema-Teatro Comunale; o meglio, questo valore può essere adottato qualora siano effettuati tutti i lavori funzionali descritti precedentemente (Par.4: "Stato di Conservazione dell'immobile"). [Cfr. Punto C)- Stato di conservazione del presente Avviso].

5. DISCIPLINA DI UTILIZZO DEI LOCALI

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

Si precisa che, a pena di decadenza dalla partecipazione alla gara, sono ammesse le attività rientranti nei seguenti settori di attività:

- Attività di proiezione cinematografica (Ateco 59.14);
- Gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche (Ateco 90.04.0);
- possesso di equivalente dichiarazione di iscrizione al registro professionale dello Stato di appartenenza (se impresa straniera).

6. ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

La struttura immobiliare verrà consegnata successivamente alla stipula del contratto. La consegna della struttura sarà formalizzata mediante la redazione di apposito verbale, in contraddittorio tra le parti, relativo allo stato ed alla consistenza dell'immobile, degli arredi e degli impianti presenti.

Gli spazi saranno dati in locazione a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo per qualunque errore nella descrizione dei beni e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel loro complesso da parte del Locatario.

Il Locatario dovrà allestire la struttura per il corretto funzionamento al quale è destinata, ovvero Cinema-Teatro, con le seguenti attrezzature:

- proiettore cinematografico;
- impianto audio nella sala proiezione;
- poltrone (109 poltrone);
- sipario per il teatro;
- schermo di proiezione cinematografica;
- graticcio.

Gli immobili sono affidati al Locatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico del Comune di Curti l'esecuzione delle seguenti opere:

- ripristino avvallamento e scollamenti, in più zone, della pavimentazione esistente nella sala proiezioni/pubblico;
- ripristino di pittura in più punti nei locali della struttura, ed in particolar modo nella sala proiezioni/pubblico, le cui pareti presentano anche impronte di attrezzature rimosse;
- installazione della macchina per il condizionamento degli ambienti;
- realizzazione bagni disabili;
- installazione nuove porte -vie di uscita-;
- revisione e messa in funzione dell'impianto antincendio;
- revisione e messa in funzione dell'impianto elettrico;
- revisione e messa in funzione della centrale termica;

Rimane a carico del Locatario:

- a) la custodia e vigilanza dei locali e dei beni mobili in esso contenuti;
- b) il rilascio dei locali che devono ritornare nella piena disponibilità del Comune, ivi compresi gli impianti e gli arredi, entro 30 giorni dalla cessazione degli effetti della locazione;
- c) il mantenimento dell'immobile, degli impianti e degli arredi in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterli riconsegnare in tale stato al Comune, al termine della locazione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, degli arredi e degli impianti imputabile a dolo o a colpa del Concessionario, lo stesso è tenuto al ripristino o al risarcimento del danno procurato;
- d) l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme al fine per il quale è stata disposta la concessione della gestione;

- e) le spese per tutti gli allacci necessari, energia elettrica, gas metano, fornitura idrica, telefono, ecc., nonché tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza previsti per legge;
- f) l'intestazione delle utenze suddette eventualmente già in essere;
- g) le spese di ordinaria manutenzione dei locali e quelle dirette a recuperare l'utilità del bene locato, andata persa per cause connesse all'uso e godimento dello stesso. Gli oneri di straordinaria manutenzione, ossia quegli interventi volti a ripristinare quelle utilità di cui l'immobile sia stato privato per cause indipendenti dall'uso fatto dal locatario, saranno a carico del Comune;
- h) la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi che si dovessero rendere necessari per l'espletamento dell'attività legata alla conduzione della struttura a seguito di disposizioni normative intervenute;
- i) la richiesta e l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi secondo le vigenti normative;
- j) la richiesta e l'ottenimento dell'agibilità per locale di pubblico spettacolo, ex art. 80 del TULPS approvato con R.D. nr. 773/1931, modificato ed integrato dall'art. 4 del D.P.R. nr. 311/2001;
- k) la richiesta e l'ottenimento della licenza di esercizio di cui all'art. 68 del TULPS approvato con R.D. nr. 773/1931;
- l) la richiesta e l'ottenimento dell'autorizzazione di pubblico esercizio, ex Legge nr. 287/1991, m. ed i. dal D. Lgs. nr. 59/2010, nonché della registrazione presso la competente Azienda Sanitaria, ex art. 6 del regolamento CE nr. 852/2004, in caso di attivazione della *bouvette*;
- m) la richiesta e l'ottenimento di altri eventuali pareri da parte di pubbliche amministrazioni necessari all'esercizio delle attività da espletarsi nella struttura;
- n) l'assunzione, a proprio totale carico, di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D. Lgs. nr. 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il Locatario, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in materia;
- o) la pulizia e disinfezione dei locali, delle poltroncine e di tutte le sedute;
- p) il controllo e manutenzione dell'impianto elettrico, con particolare attenzione a quello di emergenza, compresa la riparazione e/o sostituzione di apparecchiature tecnologiche per tutte le parti che costituiscono materiale di ordinario utilizzo e consumo;
- q) il controllo e manutenzione dell'impianto idro-termo-sanitario: riparazione e/o sostituzione di tubazioni a vista, rubinetti, scarichi, wc ecc.; stasatura di tubazioni o scarichi esterni; manutenzione periodica delle caldaie e centrali termiche secondo la normativa vigente, compilazione ed aggiornamento del "libretto di centrale" ed assunzione dell'onere di "terzo responsabile";
- r) il controllo e manutenzione del sistema antincendio e degli estintori;
- s) il controllo e manutenzione delle aperture di sicurezza, dei maniglioni antipánico e di tutti i dispositivi di sicurezza;
- t) la riparazione e ripristino di arredi ed attrezzature per garantirne funzionalità e sicurezza.;
- u) tutti gli oneri accessori (es. pubblicità, organizzazione, diritti SIAE, etc.) collegati all'attività.

Il Locatario, inoltre, potrà:

- dotare la struttura cinema-teatro di impianti, attrezzature ed arredi ulteriori ritenuti necessari per il funzionamento della stessa. Tutti gli ulteriori impianti, attrezzature ed arredi dovranno avere i requisiti previsti per legge;
- allestire all'interno dei locali della struttura cinema-teatro, un servizio di *bouvette*.
- apportare, previa autorizzazione del Comune di Curti, migliorie alla struttura sempreché siano finalizzate all'attività cinematografica e teatrale;
- previa autorizzazione del Comune di Curti, partecipare a bandi Regionali, Nazionali e Comunitari finalizzati alla concessione di contributi relativi a strutture adibite a cinema e teatro.

Il Locatario provvederà anche a rifornirsi a sue spese di tutto il materiale di consumo necessario per il funzionamento del cinema-teatro, compreso il servizio di *bouvette*.

7. ONERI A CARICO DEL COMUNE

Rimane a carico del Comune di Curti l'esecuzione delle seguenti opere:

- ripristino avvallamento e scollamenti, in più zone, della pavimentazione esistente nella sala proiezioni/pubblico;
- ripristino di pittura in più punti nei locali della struttura, ed in particolar modo nella sala proiezioni/pubblico, le cui pareti presentano anche impronte di attrezzature rimosse;
- installazione della macchina per il condizionamento degli ambienti;
- realizzazione bagni disabili;

- installazione nuove porte -vie di uscita-;
- revisione e messa in funzione dell'impianto antincendio;
- revisione e messa in funzione dell'impianto elettrico;
- revisione e messa in funzione della centrale termica.

Le opere sopra elencate, da eseguirsi a cura e onere a carico del Comune di Curti, sono consegnate al Locatario, corredate delle opportune certificazioni, per i successivi adempimenti a suo carico, ovvero quelli di cui al precedente Punto 6, lettere i), j), k), l), ed m).

Tutte le spese per la manutenzione straordinaria ed eventuale nuova costruzione sono a carico del Comune di Curti a condizione che non derivino da incuria nell'esecuzione della manutenzione ordinaria da parte del Locatario.

Ai fini degli adempimenti a carico del Locatario di cui al precedente Punto 6, lettere i), j), k), l), ed m), il Comune, nella persona del Responsabile dei Servizi Tecnici 1, metterà a disposizione dello stesso Locatario, tutta la documentazione tecnica necessaria, inerente la struttura affidata in locazione.

Restano a carico del Comune di Curti tutti gli interventi sugli impianti tecnologici che comportino il cambio di parti essenziali degli impianti e delle annesse attrezzature, ovvero l'effettuazione di manutenzione straordinaria e gli interventi che comportino variazioni delle certificazioni di corretta installazione e funzionamento previsti dalla vigente normativa.

Il Comune di Curti eseguirà, a mezzo di propri incaricati, verifiche periodiche per accertare lo stato di manutenzione e la conformità dello stesso rispetto agli interventi risultanti dal predetto registro, con facoltà di esecuzione di ufficio, e quindi a spese del Locatario, ove questi, entro i termini stabiliti, non provveda ai lavori di manutenzione ordinaria che si reputeranno necessari per garantire lo stato di conservazione delle strutture e delle annesse attrezzature. A tal fine, agli incaricati del Comune deve essere garantito il libero accesso alle strutture.

8. UTILIZZI RISERVATI AL COMUNE DI CURTI

All'Amministrazione Comunale di Curti saranno riservati n. 30 (trenta) utilizzi annui esclusivi del Cinema Teatro F. Fellini di Curti, alle condizioni specificate dal presente articolo.

I suddetti utilizzi avverranno in funzione di assemblee pubbliche, consigli comunali, manifestazioni organizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti da essa autorizzati/riconosciuti/patrocinati ovvero incontri, conferenze, laboratori teatrali, spettacoli per le scuole, convegni, presentazioni, etc..

Detti utilizzi riservati potranno comportare la richiesta di accessi o aperture del Cinema Teatro F. Fellini con eventuale richiesta di disponibilità di personale del Locatario in funzione di supporto tecnico-organizzativo, anche in funzione di eventuali preparativi o prove propedeutici alla realizzazione degli eventi. L'utilizzo della struttura per tali attività preparatorie sarà concordato al fine di non pregiudicare l'attività del Locatario.

Gli obblighi del Locatario inerenti i suddetti utilizzi riguarderanno ogni onere inerente le condizioni di sicurezza, pulizia, accessibilità e accoglienza del Cinema Teatro F. Fellini ordinariamente assicurate per la programmazione cinematografica e teatrale.

I suddetti utilizzi verranno concordati con l'ufficio comunale competente.

9. ART. 9 - PUBBLICITA'

E' consentito l'utilizzo da parte del Locatario degli spazi interni del cinema per l'esercizio della pubblicità cartellonistica, fonica e luminosa, i cui eventuali introiti sono di spettanza del medesimo.

Fermo restando l'adempimento di ogni obbligo e onere connesso all'esposizione di pubblicità è vietata ogni pubblicità che possa ledere, per contenuti e/o modalità di effettuazione, l'immagine del Comune; l'installazione di striscioni e impianti deve rispondere, se e in quanto applicabili, alle norme vigenti in materia edilizia e di sicurezza.

Il Locatario dovrà mettere gratuitamente a disposizione dell'Amministrazione comunale spazi idonei per l'affissione di materiale informativo/pubblicitario relativo a manifestazioni/iniziativa da questa promosse o patrocinate.

10. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di mesi 18 (diciotto) e sarà sottoscritto successivamente alla pubblicazione della determina di aggiudicazione.

La durata effettiva del contratto di locazione (18 mesi) decorrerà dalla data della comunicazione, da parte del comune, dell'avvenuta esecuzione dei lavori, nonché della consegna delle relative certificazioni indicate al punto 7 del presente bando.

Alla scadenza il contratto non si rinnoverà esplicitamente, potrà essere accordata, da parte del Comune di Curti, se richiesta dal Locatario una proroga di MAX 4 mesi.

E' data facoltà al Locatario di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Comune di Curti mediante posta elettronica certificata (PEC) almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

11. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il pagamento del canone di locazione 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 primo 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.

Il primo canone mensile di locazione dovrà essere versato entro cinque giorni dalla data della comunicazione, da parte del comune, dell'avvenuta esecuzione dei lavori nonché della consegna delle relative certificazioni indicate al punto 7 del presente bando.

12. DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI SUB LOCAZIONE

L'immobile indicato nell'art. 1 dovrà essere adibito esclusivamente all'attività culturali e affini e all'attività di proiezione cinematografica e teatrale, con divieto di cambio di destinazione d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

E' fatto espresso divieto al locatore di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza l'autorizzazione del Comune di Curti.

13. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Locatore prima della stipula del Contratto, verserà un deposito cauzionale, presso la Tesoreria Comunale, di un importo pari a tre mensilità 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 resesi 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 Locatore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

14. 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.

15. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'istanza di partecipazione (Allegato A del presente Bando), l'offerta (Allegato B del presente Bando) 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 13:00 del giorno 21.03.2024**. 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 DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO CINEMA-TEATRO "F. FELLINI"

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);
- Certificato generale del casellario giudiziale e dei Carichi pendenti, in originale rilasciato dal Tribunale di Competenza, ovvero in sostituzione da apposita Dichiarazione sostitutiva del Certificato del Casellario

giudiziale e dei carichi pendenti redatta ai sensi dell'art. 76 T.U. D.P.R. 445/2000, utilizzando il modello (Allegato B);

- Certificato Camerale di iscrizione alla CCIAA;
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- documentazione comprovante i requisiti di cui al precedente Punto 2: requisiti di *idoneità professionale e capacità tecniche e professionali*;
- 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 C). L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - il canone offerto -relativo al periodo di 18 mesi-, 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 D) sottoscritta e con firma apposta su ogni pagina.

16. 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.

La prima Seduta Pubblica è fissata per il **giorno 22.03.2024 alle ore 10:00**.

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 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. 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.

17. 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 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;
- le spese necessarie per la registrazione dello stesso.

Il contratto, di durata di mesi 18 (diciotto), sarà sottoscritto successivamente alla pubblicazione della determina di aggiudicazione e avrà, come stabilito al Punto 10 del presente Avviso, decorrenza dalla data della comunicazione, da parte del comune, dell'avvenuta esecuzione dei lavori, nonché della consegna delle relative certificazioni indicate al punto 7 del presente bando.

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.

18. POLIZZA ASSICURATIVA

Al rilascio della Licenza di agibilità per locale di pubblico spettacolo, ex art. 80 del TULPS approvato con R.D. nr. 773/1931, modificato ed integrato dall'art. 4 del D.P.R. nr. 311/2001, da richiedere a cura del Locatario come indicato al precedente Punto 6, lettera j) dovrà produrre 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.

19. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione comunale ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 c.c. e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni in caso di gravi inadempienze da parte del Locatario.

Costituiranno motivo di risoluzione espressa del contratto di concessione:

- il mancato svolgimento delle attività per cui è dato in locazione l'immobile;
- l'uso dell'immobile diverso da quello convenuto;
- l'aver apportato modificazioni alla struttura senza la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;
- inadempienze particolari rilevanti tali da compromettere la corretta gestione dell'immobile;
- mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, come previsto dall'art. 3, co. 9-bis della Legge n. 136/2010;
- mancato grave rispetto degli obblighi di legge in materia di tutela della privacy;
- il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione.

Nei casi sopra indicati, la risoluzione del contratto si verifica di diritto a seguito della dichiarazione del Comune, comunicata al Locatario, tramite mail PEC, dell'intenzione di valersi della clausola risolutiva.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso i propri uffici ed organi competenti atti ad accertare:

- il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti;
- l'osservanza delle disposizioni e delle normative in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza;
- la regolare tenuta e conduzione dell'immobile, sia dal punto di vista del corretto utilizzo dello stesso che sotto l'aspetto tecnico.

20. RECESSO ANTICIPATO

Nel caso di recesso anticipato da parte del locatario sarà incamerato il deposito cauzionale o la polizza assicurativa e/o polizza fidejussoria bancaria.

21. 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.

22. 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".

23. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

24. 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 Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924.

Il Responsabile del Servizio Tecnico 1 e R.U.P.

Arch. Loris Esarti

f.to digitalmente

Allegati:

- 1) Modello A – istanza di partecipazione
- 2) Modello B – dichiarazione sostitutiva del Certificato del Casellario giudiziale e dei carichi pendenti
- 2) Modello C – offerta economica
- 3) Modello D – bozza contratto