Costa d'Amalfi
Patrimonio UNESCO

Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SETTORE FINANZIARIO

sede: via Roma, n. 2 – 84010 Conca dei Marini (SA)
tel. +39 089 831301 – web site: www.comune.concadeimarini.sa.it

Prot. n. 2230 del 20.03.2024

BANDO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA LOCAZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE, CON ANNESSO DEPOSITO, SITO IN VIA ROMA NN. 6 E 8 DI PROPRIETÀ COMUNALE

Preso atto che, a seguito dell'avviso esplorativo acquisito al protocollo generale dell'Ente al n. 1773 del 06.03.2024, pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Conca dei Marini, sono pervenute manifestazioni d'interesse per la locazione del locale commerciale, con annesso deposito, sito in via Roma nn. 6 e 8 di proprietà comunale;

al fine di acquisire le offerte per la suddetta locazione

SI STABILISCE QUANTO SEGUE:

ART. 1 - DURATA, CONDIZIONI E CANONE DI LOCAZIONE

1. Il locale viene concesso in locazione per anni 6 (sei) decorrenti dalla data della stipula del contratto. Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dalla concessione con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi via PEC. In tal caso il Comune rientrerà in possesso dei locali, senza corrispondere al rinunciante alcun indennizzo, nemmeno per le migliorie eventualmente apportate dal concessionario.
2. All'atto della sottoscrizione del contratto di locazione, il conduttore dovrà presentare la cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa. L'importo sarà pari a tre mensilità di cui all'art. 11 L. n. 392/1978, a garanzia del pagamento dei canoni successivi alla sottoscrizione del contratto. La cauzione verrà restituita alla scadenza della locazione
3. È stabilito che trascorsi 6 (sei) anni senza che intervenga disdetta da una delle parti, la locazione si intende tacitamente prorogata di ulteriori 6 (sei) anni;
4. Per tutta la durata della locazione, il concessionario dovrà versare al Comune di Conca dei Marini il canone annuo (in rate mensili) che risulterà dalla proposta valutata più conveniente in sede di gara (maggior canone rispetto a quello posto a base di gara). Il canone posto a base di gara è di **euro 6.115,08** annui (€/mensili 509,59) e su tale canone le offerte dovranno essere solo in aumento.
5. Il canone dovrà essere versato, per ciascun anno di validità della concessione, in rate mensili anticipate presso la Tesoreria Comunale. Il canone predetto verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come accertate dall'ISTAT, prendendo come riferimento la media annua delle variazioni accertate nel corso dell'anno precedente. Il pagamento del canone non potrà in alcun modo essere effettuato oltre i termini stabiliti. Il ritardato pagamento comporterà, in ragione del periodo di ritardo, la corresponsione degli interessi

di mora nella misura legale e, se reiterate, la risoluzione del rapporto. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del contraente, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.

6. Nel caso di fallimento del conduttore, il contratto di locazione è da intendersi automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.
7. Il Comune, per ragioni di interesse pubblico, in relazione alla natura di patrimonio indisponibile dell'immobile, potrà revocare anticipatamente la locazione con preavviso di almeno sei mesi;
8. Nel caso di mancata o ritardata consegna del bene alla scadenza, il conduttore dovrà pagare all'Amministrazione Comunale un'indennità per abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del rapporto negoziale scaduto, oltre ad un ulteriore indennità, a titolo di penale parziale, pari al 5% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatto, altresì, salvo il potere di procedere in via di autotutela esecutiva, con l'assistenza della forza pubblica, al rilascio coattivo dell'immobile.

ART. 2 - UTILIZZO DELL'IMMOBILE

1. Il locale è concesso in locazione per l'esercizio di attività commerciale che sia diversa rispetto alle finalità che l'Amministrazione Comunale ha inteso escludere con deliberazione di G.C. n. 17 del 06.03.2023 e n. 16 del 06.03.2024. Non è ammessa la cessione totale o parziale del contratto né la sub locazione, pena l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento danni. Il locale viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere sollevate eccezioni e riserve.
2. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica strutturale al locale, senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario.
3. Il conduttore dovrà attivarsi direttamente per la richiesta di autorizzazioni, in quanto necessarie, presso i competenti enti pubblici, per l'esercizio dell'attività che verrà esercitata nel locale. Il Comune, quale proprietario dell'immobile, non è da ritenersi responsabile, qualora il Conduttore non ottenga, dalle competenti Autorità, specifiche autorizzazioni per l'esercizio dell'attività che intende realizzare all'interno dell'immobile.
4. Il conduttore è costituito custode del locale e delle relative pertinenze e si impegna a mantenerli in buono stato; lo stesso, risponde dei danni causati dall'inosservanza di tale obbligo, salvo che provi il caso fortuito o la forza maggiore.
5. Al termine della locazione il locale dovrà essere lasciato libero da persone e da cose e riconsegnato nel medesimo stato in cui viene concesso, salvo le eventuali modifiche autorizzate, e salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA – SPESE

1. Le spese relative all'energia elettrica, all'acqua, al gas, le spese di pulizia, telefoniche, di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 del c.c. sono assunte direttamente dal conduttore.

ART. 4 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. La manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa del conduttore. Qualora l'immobile concesso abbisogni di interventi di manutenzione straordinaria inerenti agli impianti che sono a carico del proprietario, il conduttore è obbligato a dargliene avviso e risponde del pregiudizio subìto dal proprietario in conseguenza dell'omissione dell'avviso.
2. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'immobile concesso, alla sua destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del concedente. Sono, comunque, a carico del conduttore ogni tipo di intervento che il conduttore ritenga necessario per consentire lo svolgimento dell'attività d'impresa che intende assicurare.
3. Il conduttore, a sua cura e spese e previa comunicazione scritta al Comune, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni ex lege, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito.
4. Resta, altresì, espressamente concordato che 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, acquisiti all'immobile locato a beneficio del Comune, senza che il conduttore possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti, anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti e addizioni potrà compensare i canoni di locazione.

ART. 5 - RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONI

1. Il conduttore esonera il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti alle persone e alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo derivare da quanto forma oggetto della presente locazione, quindi anche da fatto doloso di propri dipendenti o di terzi in genere.
2. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa.
3. È prevista a carico del conduttore la stipula di una polizza assicurativa di responsabilità civile per danni arrecati al locatore o a terzi nello svolgimento dell'attività.

ART. 6 - DECADENZA

1. Comportano la decadenza della locazione per colpa del conduttore, previa contestazione scritta da parte della medesima, le seguenti inadempienze:
   - il mancato pagamento reiterato del canone nei termini indicati nel presente contratto;
   - il mutamento di destinazione pattuita;
   - l'inadempienza agli obblighi relativi alla diligente custodia dei beni;
   - la cessione totale o parziale del contratto e la sub concessione.
2. Non spetterà al conduttore, in caso di decadenza, alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese. In tutti i casi di risoluzione del contratto per

colpa del conduttore, esso ha l'obbligo di effettuare il pagamento di quanto dovuto fino a quel momento ed è tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dall'inadempimento.

ART. 7 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. L'offerente dovrà dichiarare sotto la propria personale responsabilità, ai sensi del D.Lgs. n. 445/2000 di essere in possesso dei seguenti requisiti:
   - essere cittadino italiano ovvero di uno Stato estero membro della U.E.;
   - essere in possesso dei diritti civili e politici;
   - che la propria impresa non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, e che nei propri riguardi non sia in corso un procedimento per le predette dichiarazioni;
   - non siano state commesse violazioni, definitivamente accertate, rispetto gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilita l'impresa;
   - di possedere i requisiti di ordine generale per come previsti dal D.Lgs. n. 36/2023 (art. 94 – cause di esclusione automatica; art. 95 - Cause di esclusione non automatica; art. 96 - Disciplina dell'esclusione; art. 97 - Cause di esclusione di partecipanti a raggruppamenti; art. 98 - Illecito professionale grave);
   - di non incorrere in alcuna delle ipotesi previste dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 (requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali);
   - di non avere pendenze tributarie o giudiziarie con il Comune di Conca dei Marini;
   - essere a conoscenza della ubicazione, dell'estensione, della natura e dello stato di conservazione dei locali commerciali oggetto della presente, siti in Conca dei Marini alla via Roma nn. 6 e 8, nonché della consistenza delle relative dotazioni e di essere edotto di ogni altra circostanza di luogo e di fatto inerente al locale stesso, accettandoli senza alcuna riserva;
   - di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possano aver influito sulla determinazione dell'offerta;
   - di essere regolarmente iscritta nei registri della C.C.I.A.A. o Ente equivalente;
   - di non avere in corso vertenze con Istituti Previdenziali, Ispettorato del Lavoro;
   - essere in possesso dei requisiti professionali per l'ottenimento di autorizzazione legata all'attività che s'intende realizzare;
   - insussistenza di pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 67 del D.Lgs. n.159 del 06.09.2011 (disposizioni antimafia);
   - insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
   - non essersi reso gravemente colpevole di false dichiarazioni nel fornire le informazioni per i criteri di selezione qualitative per la partecipazione a selezioni per affidamento di contratti pubblici.

ART. 8 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta dovrà essere contenuta in un unico plico, chiuso e sigillato sui lembi di

chiusura mediante l'apposizione di un'impronta (timbro o ceralacca o firma sui lembi di chiusura o altro sistema), sul quale verrà riportato l'oggetto della gara: **Offerta per la locazione del locale commerciale, con annesso deposito, sito in via Roma nn. 6 e 8.**

2. Il plico dovrà contenere l'istanza di partecipazione, le dichiarazioni e l'offerta economica come da allegati modelli A e B;
3. L'offerta economica dovrà contenere l'indicazione del rialzo percentuale (%), sull'importo posto a base di gara, e il totale del canone mensile sia in cifre che in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta. L'offerta economica dovrà, inoltre, essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante della società, a pena di esclusione dalla procedura di gara.
   Qualora vi sia discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre farà fede il ribasso espresso in lettere.
4. Il modello contenente l'offerta economica, presentato all'Amministrazione locatrice, deve prevedere l'obbligo di esibizione, all'atto della sottoscrizione del contratto, della cauzione definitiva, nella forma della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa, di importo pari a tre mensilità di cui all'art. 11 della L. n. 392/1978.

ART. 9 - TERMINI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta dovrà pervenire, pena l'esclusione, con le modalità indicate nel presente bando di gara **entro e non oltre le ore 10:00 del giorno 8 aprile 2024**, presso **Comune di Conca dei Marini - Ufficio Protocollo , Via Roma, 1 – 84010 Conca dei Marini (SA).**
2. Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena di esclusione, farà fede il timbro dell'Ufficio Protocollo del Comune, con l'attestazione del giorno e dell'ora di arrivo (l'orario sarà riportato qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione).
3. L'orario di ricezione dell'Ufficio Protocollo è dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00, con esclusione dei giorni festivi.
4. L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione locatrice ove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.
5. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche per ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine indicato. Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati. Potranno essere riconsegnati al concorrente su sua richiesta scritta.
6. Al concorrente verrà rilasciata dall'Ufficio Protocollo ricevuta di avvenuta consegna del plico contenente l'offerta, riportante il numero di protocollo riservato che sarà annotato anche sul plico sigillato.

ART. 10 - AGGIUDICAZIONE

1. La procedura per l'individuazione del conduttore dell'immobile avverrà con aggiudicazione al concorrente che offrirà il maggior prezzo rispetto a quanto stabilito a base d'asta (c.d. criterio del massimo rialzo).

Costa d'Amalfi
Patrimonio UNESCO

Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SETTORE FINANZIARIO

sede: via Roma, n. 2 – 84010 Conca dei Marini (SA)
tel. +39 089 831301 – web site: www.comune.concadeimarini.sa.it

2. Nel rispetto dell'art. 5 comma 5 del vigente *"Regolamento per la concessione e valorizzazione degli immobili del patrimonio comunale disponibile"*, qualora l'immobile oggetto di espletamento di procedura ad evidenza pubblica sia già condotto in locazione, il Comune deve comunicare la migliore offerta ricevuta al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza. Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione anzidetta, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile".

ART. 11 - NORME FINALI

1. Al termine del procedimento di aggiudicazione si provvederà a stipulare il relativo contratto di locazione le cui spese di registrazione e tutte quelle ad essa connesse sono a carico dell'impresa conduttrice.
2. Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. n. 101/2018, gli interessati, con la partecipazione alla presente procedura acconsentono al trattamento dei propri dati personali per tutte le fasi procedurali.
3. Il Responsabile del procedimento è il dott. Luigi Schiavi, Responsabile del Settore Finanziario del Comune di Conca dei Marini e per richiesta di chiarimenti e delucidazioni è possibile contattare lo scrivente Ufficio all'indirizzo email: ragioneria@comuneconcadeimarini.it o presentandosi presso l'Ufficio Ragioneria nelle seguenti giornate ed orari:
    - Lunedì dalle ore 16:00 alle ore 17:30;
    - Mercoledì dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

Allegati:
- *Modello A: istanza di partecipazione.*
- *Modello B: offerta economica*

Conca dei Marini, lì 20.03.2024

Il Responsabile del Settore Finanziario
dott. Luigi Schiavi

LUIGI
SCHIAVI
Comune di
Conca dei
Marini
Responsabile
del Settore
Finanziario
20.03.2024
17:59:08
GMT+01:00