



COMUNE di SAN MARCO DEI CAVOTI

(Provincia di Benevento)

SERVIZIO TECNICO

Cod. Fisc. e P. IVA: 00127190627

82029 - Piazza Risorgimento n. 22 - tel. 0824984009 - fax 0824984035

www.comune.sanmarcodeicavoti.bn.it - email: u.tecnico@comune.sanmarcodeicavoti.bn.it

pec: u.tecnico@pec.comune.sanmarcodeicavoti.bn.it

AVVISO ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE PER USO NON ABITATIVO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN SAN MARCO DEI CAVOTI

SI RENDE NOTO

Ai sensi della deliberazione G.C. n.45 del 05/05/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, e della determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 218 del 06.05.2020, viene indetta asta pubblica per la locazione di unità immobiliare di proprietà del Comune di San Marco dei Cavoti, di seguito identificata:

Comune di San Marco dei Cavoti;

Via G. Matteotti – Località Muretto;

Catasto Urbano al Foglio 36 p.IIa 1326 (ex 644/b) – Piano terra – Porzione di immobile c.a. 400 m.q. come da planimetria allegata (ALLEGATO A.1)

Importo a base d'asta pari a € 1.000,00 mensili oltre IVA di legge.

1. DESCRIZIONE LOCALI

L'immobile in oggetto è composto da 10 vani di cui 2 predisposti per servizi igienici di circa 350,00 mq ed un porticato di circa 116,00 mq, come da planimetria allegata.

La locazione è ad uso non abitativo. I partecipanti all'asta dovranno pertanto essere iscritti alla CCIAA e precisare nella domanda l'attività esatta che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali. Gli immobili saranno concessi in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. I locali si trovano in buono stato e pronti ad essere utilizzati, eventuali interventi di manutenzione per l'adeguamento degli immobili in base alle necessità commerciali dell'aggiudicatario (innovazioni/ristrutturazioni) saranno a carico dello stesso, previo parere vincolante dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà autorizzare o meno i lavori citati. Sarà a carico dell'aggiudicatario l'onere di trasmettere a lavori ultimati le certificazioni del caso agli Uffici Comunali. Il canone di locazione decorrerà dalla stipula del contratto di locazione. La locazione dell'unità immobiliare sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata minima di sei anni rinnovabili per un periodo di sei (tramite atto scritto delibera/determina). Il pagamento del canone di locazione avverrà in rate trimestrali anticipate mediante bonifico bancario, entro il giorno 5 del mese successivo al trimestre di riferimento. 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 e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%. Sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

2. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà effettuata con il criterio di aggiudicazione dell'offerta più conveniente per il Comune di San Marco dei Cavoti, ai sensi del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà in analogia all'art. 73, comma c, e con le procedure di cui all'art. 76, comma 2, come segue:

- canone mensile a base d'asta di € 1.000,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di Euro 12.000,00, oltre IVA di legge. I concorrenti dovranno formulare offerta in rialzo, non saranno ammesse offerte in ribasso. Detto canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio che saranno a carico del conduttore.

3. ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore dovrà farsi carico dei seguenti ulteriori oneri:

- le spese relative a tutte le utenze (il conduttore provvederà a stipulare i dovuti contratti) che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario;
- gli oneri per eventuali interventi migliorativi sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che si intende intraprendere all'interno dello stabile, che deve essere compatibile con le norme urbanistiche del comune di San Marco dei Cavoti;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di San Marco dei Cavoti da qualsiasi responsabilità (prima della stipula del contratto dovrà essere fornita polizza assicurativa RCT con massimale unico dell'importo di € 1.500.000,00, della durata contrattuale e relativa cauzione), anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a presentare istanza di partecipazione i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- b) per i richiedenti extra-comunitari occorre essere in possesso di regolare permesso di soggiorno;
- c) ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter, del D.lgs. 165/2001, i partecipanti non possono aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non devono aver attribuito incarichi ad ex dipendenti del Comune di San Marco dei Cavoti, che hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;
- d) insussistenza di rapporti di parentela entro il quarto grado, con gli Amministratori e i Responsabili del Comune di San Marco dei Cavoti;
- e) insussistenza di altri vincoli anche di lavoro o professionali, in corso o riferibili ai due anni precedenti, con gli Amministratori e i Responsabili del Comune di San Marco dei Cavoti;
- f) I soggetti che intendono partecipare dovranno essere iscritti alla Camera di Commercio al fine di poter esercitare l'attività indicata nel bando.

5. MODALITÀ DI VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-professionale, verrà autocertificato in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione e verrà verificato dall'Amministrazione Comunale nei termini di Legge.

6. CONDIZIONI PER L'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avrà luogo anche nel caso vi sia un solo concorrente che abbia presentato offerta valida. Le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dal presente "Avviso d'Asta" che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta presso l'Albo pretorio o il sito web del Comune di San Marco dei Cavoti. Si accetteranno solo offerte di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta più favorevole al Comune e comunque si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per immobile. Sono ammesse offerte per procura speciale che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio. In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche,

dovrà essere prodotta la relativa procura speciale notarile, in originale o in copia autenticata. E' ammessa la partecipazione congiunta da parte di due o più soggetti, questi dovranno presentare domanda congiunta, specificando a chi dovrà essere intestato il contratto di locazione che si assumerà la responsabilità del suo adempimento anche nei confronti degli altri utilizzatori. In caso di partecipazione congiunta, l'eventuale recesso di uno dei componenti, non potrà determinare modifica delle condizioni contrattuali e tanto meno del canone di locazione offerto che rimarrà inalterato per tutta la sua durata. In caso di recesso del sottoscrittore sarà fatta salva la possibilità degli altri partecipanti di nominare un nuovo referente/contraente contrattuale che subentrerà nel rapporto locativo. Non saranno ammesse offerte fatte "per persone da nominare", né cessioni ad altri dell'aggiudicazione. L'aggiudicatario sarà vincolato ad effettuare la stipulazione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data d'aggiudicazione e comunque nei tempi più brevi posti dall'Amministrazione Comunale.

7. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Il sopralluogo dell'immobile è ritenuto necessario e indispensabile per prendere perfetta conoscenza del fabbricato e dei relativi spazi di pertinenza oltre che dell'ubicazione rispetto al territorio comunale e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della domanda ed è, quindi, obbligatorio. Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente dal partecipante all'Asta. I sopralluoghi potranno essere svolti, previo appuntamento da concordarsi con l'Ufficio designato: tel. 0824 984009 o prenotando tramite e-mail: u.tecnico@comune.sanmarcodeicavoti.bn.it. Al termine del sopralluogo, l'interessato dovrà sottoscrivere il verbale di avvenuto sopralluogo da allegare alla domanda di partecipazione all'Asta.

8. NORME PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

L'offerta dovrà essere presentata con le seguenti modalità: Il PLICO (busta grande) chiuso e sigillato (con ceralacca o mediante materiale plastico come striscia incollata), controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la dicitura: "ASTA PUBBLICA PER LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - IMMOBILE EX ASILO NIDO" oltre all'indicazione di mittente e destinatario, dovrà contenere:

1) **LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**, conformemente al fac-simile di cui all'ALLEGATO A), che dovrà essere sottoscritta con firma leggibile. Alla suddetta domanda dovrà essere allegata, a pena di esclusione, una copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore. Nel modulo dovrà essere specificata l'attività commerciale che si intende svolgere oltre ad allegare i seguenti documenti richiesti:

- Copia visura camerale in corso di validità;
- Attestazione avvenuto sopralluogo;
- **ATTESTAZIONE DEL VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE**: I concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta, pari a due mensilità del **CANONE MENSILE A BASE D'ASTA**, dell'importo di € 2.000,00 da costituirsi in uno dei seguenti modi: - versamento presso la Tesoreria Comunale utilizzando il **seguente Cod. IBAN: IBAN IT96 J089 9775 4600 0002 0000 019 della BCC Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti e del Sannio – Calvi.** oppure mediante polizza fidejussoria.

Tale somma verrà trattenuta all'aggiudicatario in conto deposito cauzionale (reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale) ed immediatamente restituita ai concorrenti non aggiudicatari senza corresponsione di interessi.

- **INFORMATIVA PRIVACY** debitamente compilata e sottoscritta, utilizzando l'apposito modulo allegato;
- **Attestazione antimafia** (da compilare solo per soci in caso di società). In una busta piccola, che dovrà essere inserita nella busta grande, a pena di esclusione si dovrà inserire:

2) **OFFERTA ECONOMICA**, redatta in bollo, conformemente al fac-simile di cui all'ALLEGATO B), con il canone offerto, in cifre e in lettere, e recante la data e la firma dell'offerente; come sopra specificato l'offerta economica dovrà essere inserita, a pena di esclusione, in una busta (busta piccola), sigillata e firmata sui lembi di chiusura, contrassegnata con la dicitura: "ASTA PUBBLICA PER LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO – IMMOBILE EX ASILO NIDO".

Il PLICO grande con il contenuto di cui sopra dovrà pervenire con qualsiasi mezzo, all'Ufficio Protocollo del Comune di San Marco dei Cavoti P.zza Risorgimento n. 22, San Marco dei Cavoti (BN), entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 15 maggio 2020**. Il tempestivo inoltro, rimane, in ogni caso, ad esclusivo rischio del

mittente; ove per qualsiasi ragione il plico non giungesse a destinazione in tempo utile, lo stesso non sarà aperto ed esaminato. La mancata indicazione del mittente e dell'oggetto, o qualora il plico non sia chiuso (con ceralacca o mediante materiale plastico come striscia incollata) e controfirmato sui lembi di chiusura, determinerà, d'ufficio, la declaratoria di inammissibilità del plico che, pertanto, non sarà esaminato. Non saranno ammesse offerte integrative o modificative di quella già consegnata. La mancanza del documento attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, nonché la mancanza dei sigilli e delle firme sui lembi di chiusura delle buste, determinano l'esclusione dalla gara. L'apertura delle buste avrà luogo, in seduta pubblica, il giorno **19 maggio alle ore 10.30**, presso la sede comunale di p.zza Rimembranza.

9. MODALITÀ D'ESPERIMENTO DELLA GARA

Il giorno stabilito, nella sede indicata, la Commissione procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto della busta grande ed all'ammissione alla gara dei concorrenti. La Commissione procederà poi di seguito all'apertura delle buste sigillate contenenti l'offerta economica. L'assegnazione verrà aggiudicata a chi avrà formulato l'offerta più conveniente per il Comune di San Marco dei Cavoti (canone di locazione più alto). Qualora due o più offerte presentassero lo stesso importo, ai fini della posizione in graduatoria, verrà effettuato il sorteggio alla presenza degli interessati.

10. CONDIZIONI GENERALI

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata. L'aggiudicatario si intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con il solo atto di aggiudicazione provvisoria. Gli obblighi del Comune sono subordinati all'approvazione dell'atto di aggiudicazione definitiva da parte del Responsabile del Settore Tecnico. L'Amministrazione si riserva, in qualunque momento sino alla stipula del contratto, la facoltà di recedere dalle operazioni di locazione. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e conseguentemente sarà restituito il versato, escluso ogni altro indennizzo. Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiarerà di voler recedere dalla locazione o non si presenti per la stipula del contratto, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà l'importo già versato a titolo di cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dalla inadempienza. Nel caso in cui non si effettui la stipula del contratto con il primo aggiudicatario si procederà allo scorrimento della graduatoria.

Le spese contrattuali, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 392/1978 saranno a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L'imposta di registro sarà a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana. L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida. Qualsiasi irregolarità dell'offerta, sia nel contenuto che rispetto alle prescrizioni del presente avviso, costituirà motivo di annullamento dell'offerta stessa ad insindacabile giudizio della Commissione di Gara. L'Ente si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara o di prorogare la data fissata per l'asta senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo. L'aggiudicatario dovrà dotarsi di ogni autorizzazione necessaria al fine di svolgere nei locali di cui al presente Avviso Pubblico l'attività indicata.

11. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali trasmessi dai partecipanti al presente avviso avverrà nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali 2016/679.

12. INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet del Comune www.comune.sanmarcodeicavoti.bn.it. Gli interessati potranno assumere ogni ulteriore informazione rivolgendosi all'Ufficio Tecnico al n. 0824-984009.

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 241/90 si comunica che il Responsabile del procedimento è il gem. Renato Cocca

14. DISPOSIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso, si rinvia alla vigente normativa, ai regolamenti comunali in materia oltre al Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

IL Responsabile del Settore Tecnico

ALLEGATI

- a) Domanda di partecipazione all'asta;
- b) Modulo Offerta economica;
- c) Autocertificazione antimafia;
- d) Informativa privacy;
- e) Schema contratto;
- f.1) Planimetrie locali.