



Comune di Acerno

(Provincia di Salerno)

AREA TECNICA 1 – LAVORI PUBBLICI E C.I.E.

Via Rimembranza 8, 84042 Acerno (SA) – P. IVA 00552610651 – Tel. 089 9821211 – Fax 089 9821227
protocollo@pec.comune.acerno.sa.it

Prot. Gen. 00048-2025 del 02/01/2025

BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE PLURIENNALE DI IMMOBILE COMUNALE

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

E' posto in locazione, con rispettivo canone mensile posto a base d'asta, il seguente immobile di proprietà comunale:

UNITÀ	IMMOBILE	INDIRIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CANONE MENSILE	CANONE BASE D'ASTA ANNUALE
1	UFFICI - DIDATTICA	Via Massimino De Lucio	24	2189	2	€ 1.500,00	€ 18.000,00

L'immobile dovrà essere adibito ad usi conformi alle destinazioni urbanistiche e catastali specifiche.

2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile sarà assegnato in locazione, da stipularsi ai sensi delle leggi vigenti in materia di locazione commerciale, al canone mensile offerto così come da aggiudica, che comunque non potrà essere inferiore al valore locativo posto a base d'asta, oltre IVA se dovuta, come da scheda descrittiva effettuata dai competenti uffici comunali.

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale, pari al 10% del canone di locazione annuo posto a base d'asta (mensile per 12 mensilità).

Detto canone verrà aggiornato, automaticamente e anche in assenza di esplicita richiesta del concedente, dall'inizio del secondo anno decorrente dalla data d'inizio della locazione, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT, per le famiglie di operai ed impiegati, relative al mese precedente a quello di stipula del contratto.

La locazione, da intendersi di tipo "commerciale", avrà **durata di anni 12 (dodici)** a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, con **rinnovo tacito di ulteriori 6 (sei) anni**.

I locali saranno affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La locazione avverrà a corpo e non a misura, con le relative servitù attive e passive, canoni, vincoli, oneri pattizi e/o imposti dalla legge.

Gli interessati non potranno avanzare alcuna richiesta nei confronti del Comune di Acerno per costi sostenuti per la partecipazione alla presente procedura.

Nel caso in cui necessitino di interventi di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo/ristrutturazione e/o attività di allineamento catastali, strumentali ed atti a garantire la sussistenza dei requisiti e servizi minimi richiesti, bisognerà attenersi alle indicazioni di seguito riportate.

I costi di ristrutturazione dovranno essere:

- Preventivamente autorizzati mediante presentazione di opportuna richiesta corredata da relazione tecnica e computo metrico estimativo (a firma di professionista abilitato);
- Anticipati dal conduttore affidatario e potranno essere scomputati dal canone di locazione determinato in sede di gara, fino a concorrenza del 70% dell'importo dei lavori, debitamente rendicontati, e comunque non a totale copertura degli importi dovuti (max 70%), se eccedenti dovranno essere scomputati in più annualità.

Eventuali contributi, finanziamenti e/o agevolazioni comunque denominate ottenute da altri Enti Pubblici per la ristrutturazione dell'immobile saranno detratti dalle somme da scomputare dal canone di locazione, con conseguente rideterminazione dell'importo da scomputare dal canone annuo.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sull'immobile è subordinato ad autorizzazione.

Il conduttore è tenuto a dotarsi a sue cure e spese dei permessi, delle autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alle attività.

Il Comune di Acerno è esonerato da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere.

3. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Durante il periodo di locazione, il conduttore dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria dell'immobile eseguendo, inoltre, per le eventuali aree verdi esterne lo sfalcio e la manutenzione in modo da mantenere costantemente il decoro e l'estetica degli spazi.

L'acquisto di nuovi macchinari e/o arredi restano di piena proprietà del conduttore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto dovrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile, che dovrà essere restituito in normali condizioni di uso e manutenzione.

Le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di autorizzazione.

Sono a carico del conduttore le spese derivanti dall'uso dei locali, tra le quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo si citano: quelle per l'energia elettrica, il riscaldamento, l'acqua, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore.

È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso da quello concordato in sede di contratto di locazione.

Il contratto di locazione sarà stipulato dal Comune solo dopo l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo le normative vigenti. Sarà a carico dell'aggiudicatario incaricare un tecnico competente per la predisposizione di detto Attestato e le spese necessarie per la redazione del documento, anticipate dall'aggiudicatario, saranno scomputate dal canone di locazione, come determinato in sede di gara, fino a concorrenza massima di € 250,00.

Ai fini della stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà presentare polizza assicurativa per "rischi locativi" ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile per danni al fabbricato e per R.C. per danni provocati involontariamente a terzi, siano essi cose o persone.

Il conduttore si impegna a mantenere in vigore dette polizze per l'intera durata della locazione. Dovrà, pertanto, essere trasmessa all'Ente la prova del pagamento del relativo premio annuale di rinnovo delle polizze assicurative.

4. SOPRALLUOGO

I soggetti che intendano formulare offerta sono tenuti ad effettuare sopralluogo, anche a mezzo di persona da loro delegata, a comprova di una completa ed esaustiva conoscenza dello stato dei luoghi.

Il sopralluogo dovrà effettuarsi previo appuntamento da richiedersi all'Ufficio Tecnico (tel. 089/9821213 – E.Mail: michele.salvatore@comune.acerno.sa.it)

La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo, da inserire nella "busta A - DOCUMENTAZIONE".

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare alla gara, i concorrenti dovranno presentare la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10 % del canone annuo di locazione posto a base d'asta (quindi pari ad € 1.800,00). Tale deposito è accettato, fatto salvo conguaglio di maggiori spese, e sarà incamerato in conto cauzione definitiva relativamente al soggetto aggiudicatario.

La garanzia deve essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Acerno da inserirsi nella busta "A- DOCUMENTAZIONE" in apposito distinto plico chiuso e sigillato con la dicitura "CAUZIONE"

Il deposito cauzionale sarà trattenuto solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria a garanzia della stipula del contratto di locazione, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad un quarto del corrispettivo annuo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari, il deposito cauzionale verrà restituito entro quarantacinque giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Nessun interesse sarà dovuto sulle somme costituenti il deposito. Il mancato versamento del deposito cauzionale sarà motivo di esclusione.

6. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica:

- a) le associazioni operanti senza scopo di lucro;
- b) gli Enti di carattere morale o religioso;
- c) le persone fisiche;
- d) le imprese individuali e le società di persone o capitali iscritte alla C.C.I.A.A.;
- e) le associazioni temporanee e consorzi di cui all'art. 2602 del codice civile costituiti tra soggetti di cui alle precedenti lettere.

I concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti morali di possibilità di contrarre con la pubblica amministrazione.

Per le Persone Giuridiche:

- Requisiti morali e professionali necessari per l'esercizio dell'attività commerciale per le quali si è iscritti:
 - Dall'art.71 d.lgs. n. 159/2011;
 - Dal testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (articoli 11 e 12 del R.D. n. 773/1931);
 - Dalla vigente legislazione antimafia (assenza cause ostative elencate nell'art. 67 del d.Lgs. 159/2011).
- Non essere in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di società, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione, o non avere in tal senso in corso una procedura.

Per tutti i Partecipanti:

- assenza di condanne con sentenza passata in giudicato, o condanna in esito a sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non essere in stato di morosità nei confronti dell'Ente proprietario;
- non avere alcuna lite pendente al momento della presentazione dell'offerta con l'ente e non aver subito la revoca di contratti e/o provvedimenti di aggiudicazione;
- non aver commesso, secondo la legislazione vigente, violazioni gravi delle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, né rispetto a quelle in materia di tutela della prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Acerno, tramite Raccomandata A/R o consegna a mano, a pena di esclusione dalla gara, un plico non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "NON APRIRE – ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE".

Il plico deve contenere due buste, a loro volta non trasparenti e sigillate con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso e la dicitura, rispettivamente: "Busta A - Documentazione" e "Busta B - Offerta economica".

A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di offerte condizionate e la presentazione, direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e, di più offerte da parte dello stesso soggetto.

La busta A dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, in bollo, redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione), utilizzando preferibilmente il modello A, allegato, o comunque in conformità allo stesso, con allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- la medesima domanda dovrà contenere dichiarazione sostitutiva (modello B) , resa ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000, in cui il concorrente dovrà:
- (per imprese individuali e società di persone e capitali): dichiarare di essere iscritto nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A.;
 - (per Associazioni operanti senza scopo di lucro): dichiarare di essere iscritto ad albo pubblico specificandone la natura;

Per le Persone Giuridiche

- dichiarare di non trovarsi in stato di liquidazione o di cessazione dell'attività, di fallimento, di concordato preventivo, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria e simili e che non è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- dichiarare l'insussistenza, in capo al titolare dell'impresa individuale/soci/amministratori dotati del potere di rappresentanza di sentenze definitive di condanna, o condanne in esito a sentenze ex art. 444 c.p.p. per reati che determinano l'incapacità a contrarre con la P.A.;

Per tutti i Partecipanti

- dichiarare di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto del presente Avviso, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura e che lo stesso è di proprio gradimento ed idoneo all'uso in ogni sua parte;
- dichiarare che l'offerta prodotta è incondizionata, comunque vincolante ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione della domanda di partecipazione;
- dichiarare di aver versato deposito cauzionale provvisorio, come richiesto dall'Avviso pubblico;
- impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare polizza assicurativa per "rischi locativi" per danni al fabbricato e assicurazione per R.C. per danni provocati involontariamente a terzi, siano essi cose o persone;
- di manlevare il Comune di Acerno da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere;
- di non trovarsi alla data di presentazione dell'offerta in posizione di inadempimento per morosità o in altra situazione di irregolarità, in relazione al godimento di altri beni immobili di civica proprietà.

- b) ASSEGNO CIRCOLARE, in originale, comprovante il deposito cauzionale provvisorio (A sua volta chiuso in apposito plico con la scritta "CAUZIONE");
- c) ATTESTAZIONE di avvenuto sopralluogo, rilasciata dall'Ufficio tecnico;
- d) MODELLO per consenso al trattamento di dati personali comuni e sensibili;
- e) MODELLO C, dichiarazione sostitutiva ex D.P.R. 28/12/2000 445/2000 di conformità del documento di riconoscimento;

La busta B dovrà contenere:

a) OFFERTA ECONOMICA, compilata (utilizzando preferibilmente il Modello D allegato) e munita d'apposita marca da bollo.

L'offerta dovrà essere formulata sia in cifre che in lettere (qualora tra le due indicazioni vi fosse differenza, si intenderà valida quella più vantaggiosa per l'ente). L'offerta dovrà essere sottoscritta, pena l'esclusione, dal partecipante con firma leggibile e per esteso, ovvero dal legale rappresentante della società, o da un suo delegato munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. 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. I modelli di domanda di partecipazione, consenso al trattamento dei dati personali e offerta economica sono disponibili sul sito internet del Comune di Acerno, www.comune.acerno.sa.it (amministrazione trasparente→bandi di gara e contratto→avvisi pubblici)".

La mancata presentazione della documentazione di cui alle lettere a), b), c), d), e) così come della busta B, sarà motivo di esclusione.

L'Amministrazione Comunale, e per essa l'Autorità di gara, si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti o integrazioni esclusivamente in relazione ai documenti già prodotti dall'offerente.

8. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico, pena l'esclusione dalla procedura, dovrà pervenire al Comune di Acerno – Ufficio protocollo, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12:00 del 20/01/2025**. Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito tramite Raccomandata A/R. In ogni caso, il termine ultimo ai fini della presentazione è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto di ricevimento. I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

9. SEDUTA DI GARA

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica presso il settore lavori pubblici della casa comunale in Via Rimembranza (1° Piano), alle ore **10:00 del giorno 21/01/2025**.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di rinviare la data sopra fissata, dandone comunicazione agli interessati esclusivamente mediante pubblicazione sul sito dell'Ente all'indirizzo web www.comune.acerno.sa.it, ovvero di sospendere le operazioni e continuarle nei giorni successivi con contestuale notizia.

10. CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23.5.1924 e s.m.i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare o, quantomeno, corrispondente al canone annuo a base d'asta.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA. Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità

previste dal presente bando. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. citato.

L'Amministrazione redigerà apposita graduatoria e si procederà alla proposta di aggiudicazione a favore del primo graduato.

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti di partecipazione, si procederà all'aggiudicazione. L'Amministrazione Comunale non procederà all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria. L'accertamento di false dichiarazioni comporterà l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'eventuale aggiudicazione, l'escussione della cauzione e la segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA, ALTRESÌ, LA FACOLTÀ, RICORRENDONE I MOTIVI, DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE BANDO. In tali ipotesi i partecipanti non avranno diritto ad alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento e/o indennizzo comunque denominato.

11. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione formale di aggiudicazione sarà stipulato il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente. Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.

Documentazione necessaria per la stipula del contratto di locazione:

Nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire la documentazione (in originale o in copia autenticata e in regolare bollo, laddove previsto dalla normativa vigente) necessaria ai fini della stipulazione del contratto di locazione, che sarà richiesta dai competenti uffici del Comune di Acerno. 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. In tale caso, il Comune di Acerno avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

12. INFORMAZIONI GENERALI

La documentazione priva di bollo dovrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/82. Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.

Il presente avviso, nonché la documentazione tecnico-amministrativa e la modulistica prevista per la partecipazione, sono disponibili sul sito internet del Comune di Acerno - www.comune.acerno.sa.it (amministrazione trasparente→bandi di gara e contratto→avvisi pubblici) dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte decorrerà il termine per eventuali ricorsi.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza indirizzo e-mail e PEC. È possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara ai seguenti recapiti (tel. 0899821213 - mail: michele.salvatore@comune.acerno.sa.it)

Le risposte alle eventuali domande saranno visibili nella sezione dedicata "Avvisi" della pagina WEB dedicata alla procedura di gara. Le eventuali richieste di informazioni e/o visite in loco dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine per la presentazione delle offerte.

13. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati – e del decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 Codice in materia di protezione dei dati personali, i dati personali forniti saranno raccolti dal Comune di Acerno per le finalità di gestione della presente gara e saranno trattati con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi all'asta e al relativo contratto. Le medesime informazioni potranno essere comunicate alle amministrazioni pubbliche per l'assolvimento di obblighi di legge. L'interessato è titolare dei diritti di cui agli articoli 7, comma 3, 18, 20, 21 e 77 del succitato regolamento.

Il titolare del trattamento è il Comune di Acerno.

Responsabile del procedimento è il sottoscritto responsabile dell'Area Tecnica 1-Lavori Pubblici.

Acerno, 02/01/2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica 1

Ing. Michele Salvatore