



COMUNE DI NOVI VELIA
PROVINCIA DI SALERNO

Piazza 19 Agosto '77
TEL. 0974.65031 - FAX 0974.65078
PEC: protocollo.comunenovivelia@asmepec.it



UFFICIO TECNICO/LL.PP.

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DEL
COMUNE DI NOVI VELIA AD USO COMMERCIALE**

SI RENDE NOTO CHE

È indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di immobile di proprietà del Comune di Novi Velia, da destinarsi ad uso commerciale.

Successivamente, il responsabile del servizio in forma monocratica, dopo la scadenza di presentazione delle domande, in seduta pubblica procederà mediante procedura ad evidenza pubblica, all'assegnazione in regime di locazione delle unità immobiliari in disponibilità.

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

1) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, CANONE E DURATA LOCAZIONE

I locali commerciali oggetto del presente avviso sono ubicati in via Barri, con destinazione commerciale posti al piano terra di un immobile di proprietà comunale, la superficie commerciale è composta da

- superficie locale commerciale pari a mq. 29,10;
- superficie esterna antistante Locale mq. 13,00

Ai fini del calcolo del canone d'affitto si considera **la superficie commerciabile interna pari a mq. 29,10 ed un 1/3 della superficie in disponibilità esterna pari a mq. 4,33 (mq. 13,00 x 1/3) per un totale di superficie commerciale pari a mq. 33,43 (mq. 29,10 + mq. 4,33);**

I locali commerciali sono composti da un ampio locale vetrina e porta d'ingresso sul lato strada, bagno e disimpegno. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo prefabbricato con muri di compartimentazione coibentati e in classe REI 120, pavimentazione in gres su vespaio areato, intradosso del solaio di copertura coibentato. L'intera struttura risponde alle normative sul contenimento energetico ed in particolare al D.Lgs 192/05 ed al D.Lgs. 311/06 e s.m.i.. Gli impianti sono stati realizzati e collaudati secondo la normativa vigente, sono a carico del locatario l'attivazione delle utenze (fornitura di energia elettrica, idrica ecc..).

La struttura è individuata nel Catasto del Comune di Novi Velia al Foglio 5, particella 794 i locali in corso di procedura di registrazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano avente destinazione Commerciale.

Il canone a base di gara €/mese 260,00 (duecentosessanta/00). L'importo offerto deve essere superiore a quello posto a base di gara. Saranno inoltre a carico del conduttore le eventuali spese di condominio, se formato, relativa ai locali oggetto di locazione. Le spese derivanti da tale quota verranno ripartite nel modo seguente: 30% a carico del Comune per la parte relativa all'area sovrastante e illuminazione pubblica, 70% a carico dei conduttori dei locali commerciali.

Il contratto avrà una durata prevista, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., di 6 anni con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni se il locatore non fa valere una delle condizioni di cui all'art. 29 della legge 392/1978 o se il conduttore non recede.

2) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

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

Inoltre:

a) Saranno escluse dalla procedura le imprese:

- che siano sottoposte a procedure concorsuali o liquidazione o che si trovino in stato di difficoltà;
- che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, così come previste dalla legislazione di settore vigente;
- il cui legale rappresentante, o soggetto proponente, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o che abbia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- il cui il legale rappresentante o soggetto proponente non sia in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente;
- con legale rappresentante, soggetto proponente o soggetti con poteri di rappresentanza che non siano in possesso dei requisiti morali per l'accesso o esercizio di attività commerciali ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs.26 maggio 2010 n. 59;

b) 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.

- Non potranno richiedere più di un locale per partecipante all'avviso;
- Non potranno partecipare alla selezione persone, imprese familiari, individuali, ecc. appartenete allo stesso nucleo familiare;
- La posizione del locale da assegnare, ad aggiudicazione avvenuta avverrà tramite sorteggio pubblico alla presenza degli assegnatari;
- Nell'eventualità di richieste inferiori al numero dei locali disponibilità sarà richiesto ai partecipanti alla procedura la disponibilità all'affitto di ulteriori locali rimasti liberi agli stessi patti e condizioni dell'offerta proposta;

3) DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

I concorrenti che parteciperanno al presente Avviso, prima di presentare la domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero e corrispondente a 3/12 del canone annuale a base di gara, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso dovrà essere costituito tramite deposito in contanti (secondo i limiti previsti dalle leggi vigenti) o con assegno circolare intestato a "Comune di Novi Velia", presso la Tesoreria Comunale (Banca Monte Pruno) - Piazza Vittorio Emanuele. Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti assegnatari dei locali come formati nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, da effettuarsi per la stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla seduta di gara, previa autorizzazione rilasciata dal Servizio tecnico alla Tesoreria Comunale. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto e 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.

4) DISCIPLINA DI UTILIZZO DEI LOCALI

Le condizioni specifiche che regolano la locazione dei locali sono indicate nell'allegato schema di contratto (Allegato C). I concorrenti dovranno indicare nell'istanza l'attività che intendono esercitare nei locali. Si precisa che, a pena di decadenza dalla partecipazione alla gara, non sono ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie:

- commercio di armi, munizioni, fuochi d'artificio, articoli per adulti, articoli mono prezzo, sigarette elettroniche;
- commercio/somministrazione a mezzo di distributori automatici;
- sale giochi, sale scommesse ed in generale attività di scommesse e gioco che comprendono

anche parzialmente apparecchi automatici;

agenzie di affari;

attività di "compro oro, argento e preziosi";

attività di officina, quali riparazioni di veicoli, fabbro, costruzioni e attività analoghe;

luoghi di culto;

qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine del Comune o non ritenuta idonea rispetto all'ubicazione dei locali.

Il locale commerciale sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario.

L'aggiudicatario non potrà, sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione se non previa approvazione dell'Ente Comunale.

6) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'istanza di partecipazione (Allegato A del presente Avviso), l'offerta (Allegato B del presente Avviso) e la relativa documentazione richiesta dovranno essere trasmesse dai soggetti interessati secondo una delle seguenti modalità:

- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Novi Velia negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì: ore 8,00 – 12,00),
- raccomandata A/R indirizzata a Comune di Novi Velia, Piazza XIX Agosto, 77 – 84060 Novi Velia (SA)
- Tramite pec all'indirizzo protocollo.comunenovivelia@asmepec.it

dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 30 Ottobre 2023. A tal fine farà fede la data di protocollo e/o l'orario e la data del ricevimento della pec. 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:

"AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NOVI VELLIA AD USO COMMERCIALE".

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) redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, utilizzando il modello (Allegato A);
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio;
- fotocopia del permesso/carta di soggiorno (ove richiesto);
- busta chiusa e/o cartella con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione). La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata utilizzando il modello allegato – Allegato B). L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera – il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Novi Velia.

Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sopra descritta.

Partita Iva : 02894940655

Codice Fiscale : 84001350655

6) AGGIUDICAZIONE

La seduta di gara che sarà comunicata sul sito del Comune di Novi Velia con preavviso di almeno tre giorni antecedente alla seduta programmata sarà espletata in forma monocratica (RUP), che procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare. L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore dei concorrenti che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al canone annuo posto a base di gara. L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare provvisoriamente anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al canone posto a base di gara. Nel caso in cui le offerte più elevate pervenute siano di pari importo, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte che superino di oltre il 70% la base di gara, avverrà al termine delle verifiche volte a verificare la sostenibilità economica dell'offerta stessa, anche richiedendo documentazione ulteriore che dovrà essere prodotta dall'offerente entro 5 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta. In ogni caso, l'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di non aggiudicare. Della/e seduta/e di apertura delle buste contenenti le offerte verrà redatto apposito verbale. Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione verrà approvata mediante apposito provvedimento. L'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, etc.) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti.

7) CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente a stipulare con il Comune di Novi Velia 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, nonché il diritto ad incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno. L'Aggiudicatario, entro 20 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché copia della polizza assicurativa prevista dallo schema di contratto di locazione commerciale (allegato C) e copia della quietanza di pagamento del premio. Dovrà, inoltre, produrre copia della ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo. 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 Novi Velia avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito. Il contratto di locazione sarà stipulato dal Comune solo dopo l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo le normative vigenti. L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per eventuali ritardi nella stipula del contratto di locazione, causati dalle operazioni tecnico-catastali necessarie per redigere l'attestato di prestazione energetica (APE).

8) FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Avviso è competente il Foro di Vallo della Lucania.

9) DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso non è vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà insindacabile di procedere o meno alla selezione dell'offerta e all'assegnazione della suddetta unità immobiliare. Esso sarà pubblicato per sessanta giorni all'Albo Pretorio del Comune di Novi Velia e sul sito Internet dell'Ente <https://www.comune.novivelia.sa.it/> e, in assenza di offerte valide o gara deserta, lo stesso verrà nuovamente pubblicato per ulteriori trenta giorni.

Il Responsabile del Procedimento è il geometra Mario De Cesare, responsabile del servizio tecnico.

Informativa ai sensi dell'art. 13 del dlgs 196/2003 Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali,

al fine di procedere all'espletamento della gara oggetto del presente Avviso. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Novi Velia, il responsabile del trattamento è il Segretario Comunale. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.



Il responsabile del servizio tecnico

(geom. Mario De Cesare)

