



Comune di Filettino

(Provincia di Frosinone)

Largo Martin Filetico, 21 - 03010 FILETTINO - P.I. e C.F. 00291470607

Tel.0775/581832 - Fax 0775/581460

AVVISO

INDAGINE DI MERCATO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI UN LOCALE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Responsabile del servizio ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 06.04.2020 eseguibile ai sensi di legge,

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale (in seguito denominato anche locatore), nell'ambito del percorso di valorizzazione economica e funzionale del patrimonio disponibile dell'Ente ai sensi dell'art. 836 del C.C., indice una procedura finalizzata alla locazione ad uso diverso dall'abitazione del locale commerciale di sua proprietà, sito in via 1° Maggio n. 10 di seguito meglio descritto e, destinato ad attività commerciale, la cui specifica natura verrà definita dall'aggiudicatario previa autorizzazione rilasciata dagli uffici competenti, tramite un'indagine di mercato per l'acquisizione di offerte di canone di locazione da parte di Operatori Economici.

1. FINALITÀ

Il Comune di Filettino, ai sensi della legge n. 392 del 1978, intende concedere in locazione ad uso diverso dall'abitazione l'immobile sito in Filettino Via 1° Maggio n. 10 - Piano a livello stradale - e distinto in catasto al Foglio 46 Part. 12 Sub 7 (identificato nella planimetria e visura catastale allegate) secondo una procedura pubblica che assegni il detto locale al soggetto che avrà formulato l'offerta più alta rispetto al canone di locazione posto a base della medesima procedura e calcolato conformemente ai valori del mercato locale.

2. OGGETTO

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (soprattutto per quanto riguarda le strutture, gli infissi, gli impianti, gli esterni ecc.), con l'esclusione di tutti gli arredi e le attrezzature eventualmente presenti nei locali per l'esercizio di un'attività commerciale conforme alla sua destinazione d'uso.

Nel predetto locale sono vietate le seguenti attività: sexy shop, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse.

3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

a. durata della locazione

La durata della locazione è fissata **in anni 6 (sei)** a decorrere dalla data di stipula del contratto, **rinnovabile** alla suddetta scadenza, per un uguale periodo, alle stesse condizioni, fatta salva la positiva verifica da parte del Comune dell'avvenuto rispetto di tutti gli impegni assunti del conduttore.

Il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, salva disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della data di riconsegna dei locali con lettera raccomandata A/R.

b. canone di locazione annuo

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello offerto nella presente procedura.

L'importo del canone annuo a base d'asta è fissato in € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) oltre IVA se dovuta ed accessori di legge, e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% della variazione prevista dall'indice ISTAT riferito al costo della vita.

Il soggetto partecipante alla procedura dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando il modello in allegato al presente Avviso.

Il canone offerto dovrà essere versato in rate mensili anticipate con scadenza entro il giorno 10 di ogni mese, mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, è motivo di risoluzione del contratto.

c. fideiussione e deposito cauzionale

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Conduttore si obbliga a costituire a favore del Comune una fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al canone annuo di locazione che dovrà restare integra ed operativa fino all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non potrà comunque essere svincolata se non dietro espresso consenso del Comune. In caso di fideiussione assicurativa, questa dovrà essere emessa da primaria compagnia di assicurazione autorizzata al rilascio di garanzie nei confronti del pubblico.

Detta somma costituisce garanzia per l'eventuale mancato pagamento del canone.

Tale fideiussione dovrà essere consegnata al Comune entro 30 giorni dalla stipula del Contratto, pena la risoluzione dello stesso.

Il conduttore in sede di sottoscrizione del contratto dovrà versare un deposito cauzionale infruttifero pari a DUE mensilità del canone di locazione offerto.

d. prestazione energetica

Ai sensi di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, così come sostituito dal comma 1 dell'art. 6 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, es.m.i. si precisa che la classe energetica dell'edificio è: "F".

Ai sensi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, nel testo oggi vigente, il predetto Attestato di Prestazione Energetica è allegato al presente Avviso.

e. altre condizioni contrattuali

Sono a carico dell'aggiudicataria tutte le utenze.

E' a completo carico del conduttore l'esecuzione, previa preventiva autorizzazione scritta da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività da svolgere; a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere, eventualmente realizzate, compresi gli impianti, resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che, per questo, debba essere corrisposto alcun compenso od indennizzo.

Sono altresì a carico del conduttore anche tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitarie di sicurezza, nonché ogni altro impegno e spesa di qualsiasi natura e valore economico ivi comprese le imposte e tasse relative all'esercizio dell'attività commerciale.

Tutte le opere dovranno essere previamente assistite da idoneo titolo autorizzatorio o abilitativo prescritto dalla normativa vigente.

Terminate le opere dovrà essere trasmesso al Comune l'attestazione della corretta esecuzione dei lavori effettuati, la dichiarazione di fine lavori corredata del formulario del materiale di risulta proveniente dalla demolizione o altro materiale, timbrato anche dal sito dove è stato smaltito il materiale.

Il conduttore dovrà farsi carico della responsabilità di danni a terzi, ivi compreso il personale, che possono derivare dalla gestione e dal possesso dell'immobile, intendendosi in tal senso manlevato l'Ente da ogni responsabilità in merito e dovrà farsi carico dei rischi e delle responsabilità derivanti da furto, incendio e danneggiamenti comunque provocati all'immobile, ai futuri impianti e pertinenze.

Il conduttore dovrà munirsi di una opportuna e congrua copertura assicurativa che è tenuto a documentare al Comune dietro richiesta del medesimo; detta polizza assicurerà oltre ai rischi civili anche i rischi e le responsabilità da furto, incendio e danneggiamenti comunque provocati agli immobili, ai suoi impianti e alle attrezzature durante tutto l'arco della giornata.

Alla scadenza del contratto di locazione, l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune, comprensivo

delle nuove opere e dei miglioramenti realizzati dal conduttore, senza alcun onere per il Comune e/o rimborso da riconoscere al concessionario, senza alcun riconoscimento di avviamento o di indennizzo per la gestione operata.

E' vietata la sublocazione e/o la cessione del contratto.

Il canone di locazione non comprende i costi per le utenze (energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, ecc.), che dovranno essere attivate direttamente a nome del conduttore prima dell'inizio dell'attività.

4. SOGGETTI LEGITTIMATI A PARTECIPARE ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Possono partecipare alla manifestazione di interesse le **persone giuridiche** che abbiano la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che siano iscritte alla Camera di Commercio per l'attività commerciale che intendono esercitare nel locale di cui al presente Avviso.

Inoltre nei confronti del partecipante non dovranno sussistere le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016.

Il partecipante non dovrà avere pendenze o controversie con il Comune o in caso di pendenze o controversie, queste dovranno essere regolarizzate o estinte prima della stipula del contratto di locazione.

5. SOPRALLUOGO

È obbligatorio il sopralluogo del locale, a pena di esclusione. Il sopralluogo deve essere concordato con il Responsabile del procedimento a mezzo richiesta scritta e protocollata o a mezzo pec all'indirizzo: protocollo@comunefilettino.it.

Il sopralluogo è ammesso fino al tre giorni antecedenti a quello fissato per la presentazione dell'offerta.

6. CRITERI E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Canone annuale di locazione posto a base della procedura: € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) oltre IVA se dovuta ed accessori di legge.

La procedura sarà aggiudicata al partecipante che avrà offerto il canone di locazione più alto; per cui sono ammesse solo offerte al rialzo con esclusione di quelle pari o inferiori al canone di locazione posto a base della procedura.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, purché superiore al canone annuo di locazione posto a base di gara.

In caso di offerte di uguale importo, ai relativi offerenti verrà richiesto di formulare una nuova offerta al rialzo.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire presso l'Ufficio protocollo del Comune, tramite raccomandata A/R ovvero consegnato a mano, a pena di esclusione, un plico non trasparente e sigillato (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura

“NON APRIRE –AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEL LOCALE SITO IN VIA 1° MAGGIO N. 10 – SCADENZA DEL GIORNO 12.05.2020”.

Detto plico dovrà contenere, al suo interno, altre due buste, a loro volta sigillate e siglate sui lembi, con le seguenti diciture:

BUSTA “A” – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

BUSTA “B” – OFFERTA ECONOMICA

La BUSTA “A” dovrà contenere:

a) **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, con firma estesa e leggibile, non autenticata, redatta in lingua italiana (**pena l'esclusione**) utilizzando esclusivamente l'ALLEGATO “A” scaricabile dal sito del Comune nella SEZIONE “Amministrazione Trasparente” - SOTTOSEZIONE “Bandi di gara e contratti”.

La manifestazione di interesse dovrà essere debitamente sottoscritta, con firma leggibile, dal partecipante (rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola o ditta individuale);

b) **DOCUMENTO DI IDENTITÀ** in fotocopia non autenticata del sottoscrittore;

- c) **ATTESTAZIONE** di avvenuto sopralluogo, rilasciata dall'Ufficio Tecnico;
- d) **VISURA CAMERALE**.

La mancata o incompleta presentazione della suddetta documentazione comporterà l'esclusione del partecipante.

La BUSTA "B" dovrà contenere:

a) **L'OFFERTA ECONOMICA** redatta in lingua italiana (utilizzando esclusivamente l'ALLEGATO "B") deve essere contenuta all'interno di una busta che non deve essere trasparente, deve essere sigillata (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), e deve recare all'esterno, oltre alle generalità dell'offerente la dicitura "OFFERTA ECONOMICA".

L'offerta economica dovrà indicare: il canone annuo offerto, espresso in euro, sia in cifre che in lettere, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, in caso di discordanza, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune. Sul foglio contenente l'offerta dovrà essere apposto il timbro della ditta e la firma leggibile per esteso del legale rappresentante della stessa o di un procuratore, in quest'ultimo caso dovrà essere allegato il relativo mandato, in originale o in copia autenticata.

b) Unitamente all'offerta, e sempre a pena di esclusione, il concorrente dovrà presentare una **BREVE RELAZIONE DESCRITTIVA** (una pagina formato A4) dell'attività economica che intende svolgere nel locale, oggetto della locazione, affinché l'Amministrazione comunale abbia la possibilità di conoscere il progetto del richiedente.

8. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12.05.2020**. Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, 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 del 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 alla procedura. Non saranno ammesse offerte aggiuntive, sostitutive o condizionate.

9. APERTURA DEI PLICHI

I plichi pervenuti saranno aperti in **seduta pubblica il giorno 14.05.2020 alle ore 14:00**, presso l'Ufficio Tecnico del Comune posto al piano terra del Palazzo Municipale. In caso di differimento, verrà pubblicato apposito avviso sul sito del Comune.

Alla seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, il Seggio di Gara, formato dal Responsabile del procedimento e da un Segretario all'uopo nominato, procederà alla verifica della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A".

Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, il Seggio di Gara, sempre in seduta aperta, procederà all'apertura della busta "B" contenente l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente successivo mediante scorrimento della graduatoria.

Ai fini dello svolgimento della gara, per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento al Titolo II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in quanto applicabile.

10. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione efficace. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della procedura, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente Avviso.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

11. SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO:

Il locatore stabilisce la data di sottoscrizione del contratto invitando l'aggiudicatario alla sua sottoscrizione. In caso di mancata sottoscrizione nel termine assegnato senza giustificato motivo come tale ritenuto dall'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto, con riserva di richiesta del risarcimento del danno causato.

12. SPESE

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico del conduttore ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno le parti in egual misura, ex art. 8, L. 392/1978.

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto delle disposizioni normative in materia. A tal fine si rinvia al relativo allegato "E" dal titolo " Informativa relativa al trattamento dei dati personali".

14. RESPONSABILITÀ DEL PROCEDIMENTO - CHIARIMENTI ED INFORMAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Anna Maria Campagna. Chiarimenti ed informazioni possono essere richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Filettino (FR) e-mail: tecnicofilettino@gmail.com non oltre 5 giorni prima del termine di presentazione dell'offerta.

15. DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere, interrompere o revocare la presente procedura in qualsiasi momento. Il presente avviso è finalizzato ad una indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale che sarà libera di seguire anche altre procedure.

16. INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali ricorsi potranno essere presentati, nei modi e termini di cui all'art. 120 del D.Lgs. n. 104/2010, innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale Lazio – Latina, Viale Andrea Doria, 4, 04100 Latina – Italia – Telefono: +39 077 340871 – FAX: +39 077 34087203 – PEC: tarlt-segrprotocolloamm@ga-cert.it - URL www.giustizia-amministrativa.it

IL RESP. ASSETTO E GESTIONE DEL
TERRITORIO

Arch. Anna Maria Campagna

ALLEGATI:

1. ALLEGATO "A": DOMANDA DI PARTECIPAZIONE
2. ALLEGATO "B": DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 80
3. ALLEGATO "C": DOCUMENTAZIONE CATASTALE
4. ALLEGATO "D": ATTESTAZIONE DI AVVENUTO SOPRALLUOGO
5. ALLEGATO "E": SCHEMA DI CONTRATTO
6. ALLEGATO "F": INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI
7. ALLEGATO "G": A.P.E.
8. ALLEGATO "H": OFFERTA ECONOMICA

