

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
UBICATO IN P.ZZA S. STEFANO**

Il Responsabile del Settore
nella persona del geom. Carmelina Russo
(Decreto sindacale n. 16/2023)

RENDE NOTO

Che il Comune di Caiazzo intende procedere alla locazione di un immobile di proprietà facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente con le modalità previste dall'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 23/05/1924 n.827.

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico della città di Caiazzo, che il vigente strumento urbanistico classifica come zona omogenea A – residenziale a tutela.

L'unità immobiliare è ubicata in P.zza S. Stefano ed è composto da n. 6,5 vani, con una superficie lorda complessiva di mq 182, contraddistinti in catasto urbano del comune di Caiazzo al foglio n. 500, particella 577 subalterno 2, cat. A4.

2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

I locali che compongono l'unità immobiliare meglio sopra precisata saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, al canone annuo posto a base d'asta di € **3.360,00** (canone mensile di € 280,00 come stimato dell'Ufficio Patrimonio, Determina n. RG531/2023 agli atti).

La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile per un periodo di uguale durata e soggetto ai disposti della legge n.392/78. E' fatta salva la facoltà di disdetta da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata ovvero posta certificata, almeno dodici mesi prima della scadenza così come previsto dall'art. 28, comma 1, legge n. 392 del 1978. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 della stessa legge con le modalità ed i termini ivi previsti.

All'atto di stipula della locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone a garanzia degli obblighi contratti da restituire alla scadenza, previa riconsegna dell'immobile. Il deposito cauzionale sarà, invece, incamerato dal Comune di Caiazzo, salvo il risarcimento del maggiore danno, nel caso in cui il conduttore, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si renda inadempiente rispetto anche ad uno solo degli obblighi previsti dal contratto.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

Sottoscrivendo il contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta. E' vietata la sub-locazione.

Il pagamento del canone rivalutato dovrà essere corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese.

Il conduttore si assume tutte le responsabilità civili, penali ed amministrative di ogni genere inerenti all'esercizio della sua attività.

E' onere del conduttore provvedere al subentro nelle utenze attive e ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

Il conduttore si impegna a non intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta. La riconsegna dell'immobile dovrà avvenire puntualmente alla scadenza del contratto senza pretese di indennizzo da parte del conduttore. Saranno conteggiati a debito del conduttore i danneggiamenti constatati rispetto a quanto rilevato nel verbale di consegna dell'immobile.

Il conduttore al momento della sottoscrizione del contratto dovrà dichiarare di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano. Sottoscrivendo il contratto il conduttore esonererà il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire agli incaricati del locatore, l'accesso nell'immobile oggetto del contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

3. RECESSO DEL CONDUTTORE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi.

4. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare associazioni, professionisti e operatori di servizi, che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In particolare,

- a) che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186 — bis del R.D. 267/1942 o nei cui confronti sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- a) l'insussistenza nei propri confronti di condanne penali o di gravi violazioni, definitivamente accertate, concernenti gli obblighi in materia di imposte e tasse, tali da precludere l'accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione;
- b) l'insussistenza nei propri confronti delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art.67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (disposizioni antimafia);
- c) essere in regola con gli obblighi stabiliti dalla legge in materia di disciplina del lavoro, anche relativamente ai soggetti disabili e in materia di prevenzione infortuni e igiene;
- d) che non hanno subito pignoramenti mobiliari e/o immobiliari negli ultimi 5 anni e comunque che non sono iscritti nel registro dei protesti;
- e) che non abbiano contenziosi legali in corso con il Comune di Caiazzo o che comunque non siano debitori verso lo stesso Comune di somme dovute a qualsiasi titolo.
- f) essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno fare pervenire al Comune di Caiazzo - Ufficio Protocollo - entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 13/05/2024**, 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 stessa 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 - ASTA PUBBLICA AFFITTO LOCALE SITO IN P.ZZA S.STEFANO".

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 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.

Detto plico, debitamente chiuso e sigillato, dovrà contenere:

- due buste contraddistinte rispettivamente con le lettere "A", recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE", e "B", recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", che dovranno essere chiuse ed adeguatamente sigillate nonché recanti l'indicazione del mittente e controfirmate sui lembi di chiusura.

La DOCUMENTAZIONE - busta A) - deve comprendere:

- A1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE in bollo, secondo il modello allegato (Modello-A1), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale e l'indicazione della sede legale;

- A2) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 secondo il modello allegato (Modello-A2) attestante il possesso dei requisiti per la partecipazione al presente bando; in caso di personalità giuridica, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti individuati dall'art. 85 del D.Lgs. 6-9-2011, n.159 quale "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia";

- A3) dichiarazione esplicita, secondo il modello allegato (Modello-A3), di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;

OFFERTA ECONOMICA - busta B)

La busta contenente l'offerta economica deve essere non trasparente e sigillata (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta stessa 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". La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata e munita d' apposita marca da bollo.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di personalità giuridica. 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 Caiazzo.

Il modello di offerta dovrà:

essere redatto in bollo uso corrente; indicare in cifre ed in lettere l'importo offerto in aumento rispetto all'importo stabilito a base di gara (nel caso di discordanza prevarrà quello

scritto in lettere); essere datato e sottoscritto dall'offerente o dal legale rappresentante; essere accompagnato da un valido documento di riconoscimento.

La busta "B", a pena di esclusione, non dovrà contenere ulteriori documenti oltre a quelli sopra riportati.

6. SEDUTA DI GARA

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica alle **ore 10:00 del 15/05/2024** presso il Comune di Caiazzo — Ufficio del Responsabile del Settore III, posta al secondo piano del Palazzo comunale.

7. CRITERI, MODALITA' DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i. e 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 prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione avverrà a favore di chi avrà presentato la migliore offerta intesa come quella che presenterà il maggiore rialzo rispetto all'importo posto a base d'asta.

Saranno escluse le offerte economiche ribasso rispetto alla base d'asta.

Il Comune di Caiazzo procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando. L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo a base d'asta. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. E, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. La graduatoria sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Caiazzo_SEZIONE "Amministrazione trasparente" - SOTTOSEZIONE "Bandi di gara e contratti" e all'Albo Pretorio.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere 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, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

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

Con apposito atto dirigenziale si provvederà all'approvazione dei verbali e della graduatoria disposta dall'Organo collegiale appositamente individuato.

Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione scritta ai soggetti collocati in posizione utile della graduatoria. In caso di rinuncia degli stessi o rescissione unilaterale del contratto, il Comune di Caiazzo potrà procedere all'aggiudicazione ai concorrenti che occupano le posizioni immediatamente successive in graduatoria. .

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESTI' LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE BANDO.

8. INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

Tutte le spese contrattuali saranno a carico del conduttore secondo quanto dettato dalle norme in materia.

Del presente Bando di Gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Caiazzo all'indirizzo SEZIONE "Amministrazione trasparente" - SOTTOSEZIONE "Bandi di gara e contratti e all'Albo Pretorio.

Copia del presente Bando di Gara e di tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione sono in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Caiazzo ai seguenti recapiti telefonici, tel. 0823615723 e nei seguenti orari e giorni: dal lunedì al venerdì dalle 10.00 alle 12.00 al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 e s.m.i. si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è il geom. Carmelina Russo.

9. INFORMATIVA per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'articolo 13 del GDPR 2016/679.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi degli artt. 13-14 del GDPR (General Data Protection Regulation) – Regolamento UE 2016/679 esclusivamente nell'ambito della presente procedura. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Caiazzo.

Il Responsabile del Settore 3
geom. Carmelina Russo