



Comune di CAIAZZO
Provincia di Caserta

Piazzetta Martiri Caiatini, 1 – 81013 – Tel. 0823 615728
- P.IVA 00284410610 – C.F. 82000330611
PEC: settorelavoripubblici@pec.comune.caiazzo.ce.it
Mail: lavoripubblici@comune.caiazzo.ce.it

Prot.n. 6187 del 04/04/2022

BANDO DI GARA
PER LA LOCAZIONE DI VANO COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE
UBICATO IN QUESTO COMUNE ALLA VIA A.A. CAIATINO

Il Responsabile del Settore

nella persona del geom. Carmelina Russo
(Decreto sindacale n. 1 del 01/02/2022)

Richiamata:

- la Delibera di Giunta comunale n. 129 del 18/09/2019, esecutiva nei modi di legge, ad oggetto "Locale di proprietà comunale in via A.A. Caiatino al piano terra di Palazzo Egizi. Incarico per la determinazione del prezzo di affitto e degli atti necessari alla locazione. Provvedimenti.";
- la Determina di questo Settore n. 65 del 04/04/2022 (Reg. Gen. n. 211 del 04/04/2022) ad oggetto "Locazione di locale commerciale di proprietà comunale ubicato in via A.A. Caiatino. Approvazione perizia di stima del più probabile canone di fitto mensile. Provvedimenti.";
- la Delibera di Giunta comunale n.38 del 23/03/2022 ad oggetto "Patrimonio manifestazione di interesse per la concessione in locazione di locali di proprietà del Comune
- la Determina di questo Settore n.66 del 04/04/2022 (R.G. n. 212 del 04/04/2022) di approvazione del presente Bando pubblico con relativi allegati;

RENDE NOTO

Che quest'Amministrazione offre in locazione al concorrente che avrà presentato l'offerta con il massimo rialzo per l'Ente, il locale commerciale di cui è proprietaria ubicato in via A.A. Caiatino al piano terra di palazzo Egizi per uso commerciale.

1. Descrizione del bene da locare.

L'immobile da locare oggetto del presente avviso risulta ubicato in via A.A. Caiatino, al piano terra di palazzo Egizi. Detto è fornito di un accesso direttamente da via A.A. Caiatino. Internamente presenta una zona adibita a locale commerciale. Urbanisticamente risulta ricadere in zona omogenea classificata A – residenziale a tutela (centro storico) – del vigente strumento urbanistico. Catastalmente il locale in argomento risulta censito al foglio 500 particella 5050 sub 3 con le seguenti caratteristiche:

- Categoria C/1;

- Classe 6;
- Consistenza mq. 57,00.

Il locale verrà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le eventuali servitù attive o passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. La consegna del bene avverrà con la consegna delle chiavi ad avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione.

2. Attività commerciale da svolgere.

E' fatto obbligo svolgere esclusivamente attività commerciale, ad esclusione di sale da gioco e agenzie di scommesse. Il citato vincolo di destinazione trova giustificazione nell'intento di salvaguardare del centro storico. La violazione dell'obbligo di destinazione innanzi specificata, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

3. Soggetti partecipanti.

Possono partecipare tutti coloro, in forma singola o associata, in possesso delle necessarie autorizzazioni / abilitazioni richieste in funzione dell'attività da svolgere ivi compresa l'iscrizione alla competente Camera di Commercio Industria e Artigianato.

4. Durata della locazione.

In conformità agli artt. 27 e 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la durata della locazione viene fissata in 6 (sei) anni decorrenti dalla data di stipula del contratto, con possibilità di rinnovo tacito per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni. Allo scadere dei primi 6 (sei) anni, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione al fine della tutela del bene pubblico.

Al conduttore viene riconosciuta la facoltà di esercitare in qualsiasi momento il diritto di recesso, previo avviso al locatore da inoltrare a mezzo di lettera a.r. almeno dodici mesi prima del rilascio.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge 392/1978.

Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, il locale dovrà essere restituito in buono stato di conservazione, salvo la normale usura derivante dall'attività esercitata, libero da persone e cose.

5. Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà mediante pubblico incanto ai sensi dell'art. 73, lettera c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e, quindi, secondo il **criterio del maggior rialzo percentuale sull'importo a base d'asta indicato al punto 6 del presente bando. Il rialzo percentuale, a pena di esclusione dell'offerta, non potrà essere inferiore al 10% dell'importo a base di gara. Non sono ammesse offerte in diminuzione, pena l'esclusione dalla gara.**

Le offerte pervenute verranno esaminate da una commissione comunale appositamente costituita con provvedimento del Responsabile del Settore 3 "Tecnico e Politiche del Territorio". La commissione sarà composta dal citato Responsabile del Settore 3 con funzioni di Presidente, da altri due Responsabili di Settore oltre ad altro dipendente dell'Ente con funzioni di segretario.

La citata commissione comunale espletterà i propri lavori in seduta pubblica e delle singole sedute verrà redatto specifico verbale che sarà affisso all'albo pretorio on line di questo Ente.

La medesima commissione provvederà all'aggiudicazione della locazione al concorrente che avrà presentato l'offerta economica con il massimo rialzo per l'Ente, redigendo specifico verbale da pubblicare all'albo pretorio on line di questo Comune.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida.

Non saranno ritenute ammissibili le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le medesime offerte, a pena di esclusione dalle procedure di gara, non dovranno recare cancellazioni, aggiunte o correzioni.

Successivamente all'aggiudicazione si procederà alla sottoscrizione del contratto regolante la locazione da redigere secondo lo schema appositamente predisposto dal Settore 3 "Tecnico e Politiche del Territorio".

In caso di offerte equivalenti valide, il Presidente della commissione esaminatrice comunale sospenderà le operazioni di gara e inviterà i concorrenti classificati ex aequo a produrre una nuova offerta entro il termine perentorio di cinque giorni. Decorso detto termine, si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

6. Canone di locazione a base di gara.

Il canone di locazione mensile da corrispondere viene fissato in € 300,00 (euro trecento e centesimi zero) rispetto al quale i concorrenti presenteranno le loro offerte in aumento. L'aumento offerto non potrà essere inferiore al 10% del canone di locazione mensile fissato a base di gara.

7. Condizioni per la partecipazione.

La partecipazione al bando è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) non trovarsi, singolarmente o congiuntamente ai soci in caso di società, in nessuna delle cause di esclusione dall'esercizio dell'attività commerciale di cui all'art. 71 del D. Lgs 26 marzo 2010, n. 59;
- b) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- c) inesistenza di condanne penali o procedimenti di cui al D. Lgs 6 settembre 2011, n. 159 c.d. "Codice antimafia";
- d) inesistenza di provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36 bis del D.L. n. 223/2006 convertito, con modificazione, nella legge 4 agosto 2006, n. 248;
- e) aver preso visione del bene oggetto della locazione commerciale;
- f) di non avere pendenze tributarie con il Comune;
- g) di essere iscritto nel registro delle imprese presso la competente Camera di Commercio Industria e Artigianato;

8. Obblighi del locatario.

Resta a carico del locatario l'acquisizione di tutte le abilitazioni o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche e sanitarie occorrenti per lo svolgimento dell'attività commerciale da svolgere. Sono altresì a carico del medesimo locatario gli eventuali adeguamenti e innovazioni prescritti dalla vigente normativa regolante la specifica attività commerciale, comprese le autorizzazioni degli enti sovracomunali che dovessero rendersi necessarie (es. ASL, Soprintendenza Architettica e/o Archeologica, ecc.).

Considerato che il locale in argomento è di proprietà comunale ed è ubicato al piano terra di Palazzo Egizi, immobile soggetto alle tutele del D. Lgs 42/2004 in quanto di notevole interesse storico ed architettonico, il locatario è tenuto a condurlo nel massimo decoro e, quindi, a non porre in essere attività contrastanti con il particolare regime di tutela in cui versa l'immobile o che siano lesive dell'immagine di questo Ente quale parte proprietaria.

Il locatario è inoltre tenuto a costituire a favore del Comune, a garanzia degli obblighi scaturenti dalla sottoscrizione del contratto di locazione, un deposito cauzionale mediante polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari a tre mensilità del canone di locazione offerto. La polizza fidejussoria dovrà avere la validità di sei anni e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della medesima garanzia entro quindici giorni dalla richiesta del Comune.

La polizza fidejussoria in argomento dovrà essere consegnata a richiesta dell'Ente e prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

9. Domanda e documentazione da allegare.

Gli interessati in possesso dei requisiti prescritti dal presente bando, possono inoltrare istanza **utilizzando, a pena di esclusione, il modello di domanda appositamente predisposto** dal Settore Politiche del Territorio dell'Ente e allegata sub A).

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. dichiarazione con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, a sottoscrivere il contratto di locazione a richiesta dell'Amministrazione comunale e a costituire, prima della citata sottoscrizione, polizza fidejussoria assicurativa o bancaria della durata di sei anni e di importo pari a tre mensilità, a favore del Comune a garanzia degli obblighi scaturenti dalla sottoscrizione del contratto di locazione. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.
2. Dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 con la quale il partecipante al bando dichiara:
 - a) non trovarsi, singolarmente o congiuntamente ai soci in caso di società, in nessuna delle cause di esclusione dall'esercizio dell'attività commerciale di cui all'art. 71 del D. Lgs 26 marzo 2010, n. 59;
 - b) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
 - c) inesistenza di condanne penali o procedimenti di cui al D. Lgs 6 settembre 2011, n. 159 c.d. "Codice antimafia";
 - d) inesistenza di provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36 bis del D.L. n. 223/2006 convertito, con modificazione, nella legge 4 agosto 2006, n. 248;
 - e) aver preso visione del bene oggetto della locazione commerciale;
 - f) di non avere pendenze tributarie con il Comune;
 - g) di essere iscritto nel registro delle imprese presso la competente Camera di Commercio Industria e Artigianato;
 - h) di essere consapevole che il locale oggetto della locazione è soggetto alle tutele del D. Lgs n. 42/2004 essendo posizionato al piano terra di Palazzo Egizi, bene di proprietà comunale oggetto di vincolo specifico;
 - i) di essere consapevole che saranno a proprio carico tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dalla redazione del contratto di locazione e dalla sua registrazione;

Art. 10 – Modalità di presentazione delle domande

Gli interessati, a pena di esclusione, dovranno far pervenire la domanda di partecipazione unitamente alla documentazione di rito, all'ufficio protocollo di questo Ente, entro e non oltre le ore 12,00 del 9 maggio 2022.

Il plico deve essere trasmesso al Comune esclusivamente a mano debitamente sigillato e siglato sui lembi di chiusura e inoltrato al seguente indirizzo: Comune di Caiazzo – Settore 3 “Tecnico e Politiche del Territorio” – via Umberto I, – 81013 Caiazzo (CE). Il citato plico, oltre ai dati relativi al mittente, dovrà recare la seguente dicitura: “Bando per l'assegnazione in locazione di locale commerciale”:

Dell'avvenuta trasmissione del plico nel termine fissato dal Bando, farà fede il timbro dell'Ufficio Comunale Protocollo.

Il plico da recapitare dovrà essere composto da due distinte buste.

La prima busta, sigillata e siglata sui lembi di chiusura, dovrà recare sui frontespizi le diciture innanzi specificate e contenere la domanda di partecipazione al bando redatta esclusivamente sul modello appositamente predisposto da questo Settore e debitamente sottoscritta dal concorrente, unitamente alla seconda busta contenente la sola offerta economica. Tale seconda busta, sigillata e siglata sui lembi di chiusura, dovrà recare la dicitura “Offerta economica”.

Art. 11 – Spese contrattuali.

Le spese contrattuali e consequenziali, nessuna esclusa, relative ai contratti di cessione, ivi comprese quelle occorrenti per il frazionamento catastale del lotto assegnato, (ed eventualmente di retrocessione) sono a totale carico dell'assegnatario.

Art. 12 – Rinvio.

Per quanto non previsto, si fa espresso riferimento alla vigente normativa regolante l'affidamento in locazione di beni di proprietà comunale e alla vigente normativa regolante la locazione di immobili a destinazione commerciale.

Comunicazione ai sensi degli artt.4 e 7 della legge n.241/90

- Il Responsabile del Settore 3 “Tecnico e Politiche del Territorio” è il geom. Carmelina Russo;
- Orario pubblico: lunedì e mercoledì dalle ore 8,30 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 18,00.
- Tel. Centralino 0823615711 – Tel. Settore Politiche del Territorio 0823615723 –
- PEC: settorelavori_pubblici@pec.comune.caiazzo.ce.it

Caiazzo, 04/04/2022

Il Responsabile del Settore
geom. Carmelina Russo

