

AVVISO PUBBLICO

OGGETTO: assegnazione in locazione a titolo oneroso di immobile ad uso non abitativo del Comune di Petina ubicato in P.zza Bottiglieri distinto in catasto al foglio 15 part. 554 P.T.

II RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

RENDE NOTO

che è indetto un avviso pubblico finalizzato all'assegnazione in locazione di unità immobiliare ad uso non abitativo di proprietà comunale ubicata in P.zza Bottiglieri e distinta in catasto al foglio 15 part.lla 554 P.T..

Art.1 - Requisiti di accesso

I requisiti per l'accesso dei soggetti richiedenti l'assegnazione, da possedersi alla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico, sono i seguenti:

- A) iscrizione nei registri, albi o altri elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle relative attività, ad eccezione dei soggetti che intraprendono per la prima volta un'attività commerciale o artigianale, per i quali l'iscrizione deve intervenire entro due mesi dall'aggiudicazione;
- B) assenza di procedimenti a carico, ostativi alla stipula di contratti con la P.A.;
- C) non aver ceduto, in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, immobili di proprietà comunali eventualmente assegnati in precedente locazione;
- D) essere in regola con il pagamento di imposte e tasse;
- E) essere in possesso dei "requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" previsti dal D.Lgs. 59/2010 art. 71, qualora il locale sia utilizzato per attività commerciale;

Art. 2 - Localizzazione e descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliare oggetto del presente Avviso pubblico è riportata nella seguente tabella, con l'indicazione, in particolare, dell'indirizzo, della superficie e del canone di locazione mensile.

N°	COMUNE	INDIRIZZO	NATURA	CATEG.	CLASSE	MQ	CANONE €
1	Petina	P.zza Bottiglieri	Uffici pubblici	B4	U	70	160,00

Art. 3 - Manutenzione degli immobili

L'assegnazione avviene nello stato di manutenzione in cui di fatto si trova il bene, ed è a corpo e non a misura, per cui eventuali errori o difformità nella determinazione della superficie indicata, non potranno motivare una richiesta di riduzione del canone di locazione.

I lavori di manutenzione dovranno essere realizzati a cura e spese dall'assegnatario, a seguito di autorizzazione dell'Ente proprietario, propedeutica anche alla segnalazione certificata di inizio di attività edilizia (SCIA) ed alle altre comunicazioni (CIL, CILA, ecc.) previste dalla legge per l'inizio dei lavori e previa valutazione, della documentazione appropriata (progetto, relazione tecnico-descrittiva e computo metrico estimativo), che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario a firma di un tecnico abilitato.

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di qualsiasi natura ed importo, inclusi quelli di ripristino totale o parziale dell'immobile, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia non saranno rimborsati neppure parzialmente e le opere resteranno di proprietà dell'Amministrazione, senza che possano essere vantati crediti per la loro realizzazione o indennizzi al termine della concessione.

Nella domanda, corredata con i suddetti documenti, indirizzata all'U.T. comunale, l'assegnatario può chiedere lo

scomputo dai canoni di locazione mensili dei lavori di manutenzione straordinaria, per la parte riguardante solo le opere necessarie per il ripristino funzionale e per l'agibilità dell'immobile, a seguito di certificato di regolare esecuzione dei lavori asseverato da tecnico abilitato e corredato con le fatture opportunamente quietanzate, rimanendo in particolare esclusi da qualsiasi rimborso e riconoscimento i lavori di trasformazione ed adeguamento dell'immobile alle attività specifiche svolte dal conduttore, di riparazione e/o sezionamento di impianti, adeguamento tecnico, igienico e sanitario, come pure per le spese di allaccio delle utenze elettrica, idrica e telefonica.

L'assegnatario, dopo l'autorizzazione dell'Ente, è tenuto ad affidare i lavori ad imprese qualificate in possesso dei requisiti previsti, nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.. La procedura dovrà essere svolta, in sostituzione, dall'Ente proprietario qualora i lavori a farsi debbano essere eseguiti a scomputo dai canoni di locazione.

Art. 4 - Criteri di valutazione delle domande

Possono partecipare all'assegnazione dell'unità immobiliare tutti i soggetti indicati all'art. 1 (commercianti al dettaglio ed artigiani in forma singola o associata, produttori singoli o associati, professionisti e/o imprenditori singoli o associati, associazioni (con o senza fini di lucro).

Sono favorite, a parità di condizioni, coloro che si accollano interamente tutte le spese di riattazione e manutenzione dell'immobile, rinunciando integralmente allo scomputo delle spese sostenute.

Qualora pervengano più domande con rinuncia allo scomputo, sarà preferita quella che offre il canone più alto, dichiarando la maggiore percentuale di aumento del canone di locazione rispetto a quello base indicato nel presente Avviso.

In caso di ulteriore parità, l'assegnazione dei locali tiene conto dell'ordine di arrivo della richiesta.

Art. 5 - Dismissione

L'Amministrazione si riserva la facoltà di vendere l'immobile in qualsiasi momento dopo l'assegnazione, coloro che risulteranno assegnatari possono esercitare il diritto di prelazione all'acquisto del locale assegnato.

Art. 6 - ipotesi di esclusione

Sono esclusi in ogni caso dalla procedura di assegnazione, e non possono stipulare i relativi contratti, i soggetti che si trovano nei casi di esclusione dalla stipula dei contratti pubblici previsti dalla legge.

Sono altresì esclusi i soggetti che ricadano anche in una sola delle seguenti ipotesi:

- a) che, come conduttori di un bene di proprietà comunale, si trovino nei confronti del Comune in condizione di morosità nel pagamento del canone, salvo quanto previsto in caso di piani di rateizzo;
- b) che abbiano, nei confronti del Comune, arretrati in ordine ai tributi locali salvo quanto previsto in caso di piani di rateizzo;
- c) che rivestano una delle seguenti cariche e/o qualifiche:
 - a) sindaco, assessore o consigliere comunale;
 - b) dirigente comunale;

Per i soggetti indicati dalle lettere da a) la previsione opera fino a tre anni dalla cessazione della carica o dell'appartenenza all'ufficio.

Art. 7 - Visita degli immobili

Gli interessati possono visionare l'immobile in oggetto solo ed esclusivamente il lunedì e il giovedì dalle 10:00 alle 14:00, accompagnati da incaricato del Comune, con appuntamento presso gli immobili stessi;

Art. 8 - Presentazione delle domande

Coloro che sono interessati a partecipare alla selezione oggetto del presente Avviso dovranno far pervenire in busta chiusa e sigillata, firmata sui lembi di chiusura, la propria domanda, compilata secondo il modello ALLEGATO 2), all'ufficio protocollo del COMUNE DI PETINA, sito in P.zza Umberto I, 53 **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 20 aprile 2020**. Sulla busta dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente, con relativo indirizzo, numero telefono, e-mail, PEC (se in possesso) e la seguente dicitura: "NON APRIRE: AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TITOLO ONEROSO DI IMMOBILE COMUNALE".

La busta dovrà essere consegnata secondo una delle seguenti modalità: a mano, con raccomandata tramite servizio postale o agenzie di recapito autorizzate nel rispetto della normativa vigente.

A prescindere dalle modalità di consegna, si precisa che il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio (cioè a pena di non ammissione alla selezione), non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità qualora la busta stessa, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio Protocollo Generale oltre il detto termine.

Non si darà corso all'apertura della busta nel caso pervenga oltre la data di scadenza fissata.

Si specifica che, al riguardo, faranno fede unicamente la data e l'ora di arrivo apposti sulla busta da parte dell'Ufficio Protocollo all'atto del ricevimento della busta medesima.

All'interno della suddetta busta dovranno essere inseriti, a pena di esclusione e senza possibilità di integrazione, i seguenti documenti:

1. domanda di partecipazione alla selezione e dichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da rendersi contestualmente mediante la compilazione del modello allegato al presente avviso (ALL. 2), datato e sottoscritto dal legale rappresentante;
2. copia fotostatica della Carta d'identità di tutti gli aventi rappresentanza legale;

La carenza/assenza della documentazione richiesta è causa di esclusione, come pure cancellazioni o abrasioni presenti sulla domanda.

La pubblicazione del presente Avviso non costituirà per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né, per questi ultimi, ad aver alcun diritto a qualsivoglia controprestazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di controllare la veridicità delle dichiarazioni e delle notizie rese; in caso di dichiarazioni mendaci, oltre all'esclusione, si procederà nei modi e termini di legge.

La documentazione relativa al presente Avviso è visionabile sul sito internet

Art. 9 - Aggiudicazione

L'apertura delle buste avverrà a cura del Responsabile dell'area tecnica coadiuvato da due testimoni.

La data di aperture delle domande pervenute sarà comunicata sul portale istituzionale, in data successiva al termine fissato per la presentazione delle richieste, sopra indicato.

Il Responsabile, nella prima seduta pubblica, provvederà all'ammissione delle domande alla selezione, in base alla verifica dei seguenti elementi:

- ✓ rispetto delle modalità e dei termini previsti nell'Avviso Pubblico per la presentazione della domanda;
- ✓ completezza della documentazione presentata.

Successivamente, provvederà alla valutazione delle domande in base alla documentazione e alle dichiarazioni prodotte e alla successiva redazione della graduatoria, in base ai criteri indicati nel presente Avviso all'art. 4.

A conclusione dei lavori, la Commissione redigerà un verbale e una graduatoria provvisoria.

La graduatoria provvisoria sarà pubblicata sull'Albo Pretorio e sul portale istituzionale del commune.

Entro e non oltre i 10 giorni successivi, i partecipanti potranno presentare eventuali ricorsi avverso la stessa.

La graduatoria definitiva sarà approvata con disposizione dirigenziale e pubblicata sull'Albo Pretorio del portale istituzionale dell'Ente e avrà valore di comunicazione, a tutti gli effetti, per gli ammessi e per gli esclusi.

In caso di rinuncia all'assegnazione, ci sarà la cancellazione dalla graduatoria e si procederà a scorrimento per l'individuazione del nuovo aggiudicatario.

Art. 10 – Assegnazione, stipula contrattuale e decadenza

L'assegnazione in favore dell'aggiudicatario dell'immobile verrà formalizzata attraverso disposizione dirigenziale a seguito del pagamento del deposito cauzionale, pari a due mensilità del canone previsto.

Successivamente all'affidamento sarà possibile la consegna materiale dell'immobile in favore dell'assegnatario o di un suo delegato.

A partire dal giorno dell'immissione dell'assegnatario, provato da relativo verbale, decorrono il rapporto di utenza ed il pagamento dei corrispettivi mensili nonché ogni responsabilità di custodia e conservazione del bene a carico dell'assegnatario possessore.

Il canone di locazione avrà inizio dal giorno successivo alla consegna anche se l'immobile necessita di preliminari opere di ristrutturazione.

Il contratto di locazione potrà essere stipulato con effetto retroattivo anche in un momento successivo alla consegna, in base alle esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Si procederà alla declaratoria di decadenza, ai sensi del D.p.R. 445/2000 art. 46 e 47, qualora in qualsiasi momento dopo l'assegnazione o la stipula del contratto, risulteranno prodotte dall'assegnatario dichiarazioni false o mendaci nella domanda di partecipazione al bando, in base alla verifica successivamente effettuata dall'Ente.

In tale ipotesi si procederà inoltre alla denuncia all'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 76 della predetta legge.

A seguito di decadenza dell'assegnatario, l'immobile sarà assegnato attraverso scorrimento della graduatoria oppure, attraverso un nuovo Avviso Pubblico.

Nel caso in cui alla data di scadenza del presente Avviso non risultino presentate domande valide, il locale sarà dato in locazione a chi successivamente ne farà richiesta fermo restando il prezzo qui stabilito.

Art. 11 - Principali condizioni contrattuali

Le principali condizioni che caratterizzeranno i contratti da stipularsi con i soggetti assegnatari, oltre quelle indicate nell'articolo precedente, sono le seguenti:

- ✓ durata contrattuale: la concessione avrà durata di 6 anni + 6 anni, ai sensi dell'art. 27 L. 392/78;
- ✓ proroga eventuale di ulteriori 6 anni attraverso nuovo contratto in forma scritta, a discrezione insindacabile del Servizio e sempre che il conduttore sia in regola con i pagamenti ed in possesso dei requisiti per l'assegnazione;
- ✓ corrispettivo annuo soggetto ad adeguamento ISTAT nella misura percentuale del 75%, richiedibile dal Gestore anche retroattivamente;
- ✓ pagamento mensile di eventuali oneri accessori e/o condominiali se esistenti;
- ✓ anticipazione dell'imposta di registro da parte del conduttore;
- ✓ divieto di sublocazione del contratto (fatto salvo quanto previsto all'art. 36 della L. 392/78);
- ✓ divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione del Comune;
- ✓ oneri di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, eventuale sezionamento degli impianti tesi al pagamento delle utenze per tutta la durata del rapporto giuridico;
- ✓ obbligo di restituire l'immobile nella sua integrità.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura e pertanto non si avrà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nella determinazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'assegnatario la richiesta di eventuali licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'assegnazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e di altri Enti pubblici.

Sono a carico dell'assegnatario le spese degli allacci per le utenze di energia elettrica, acqua e telefonica, nonché qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, sezionamento di impianti, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico e igienico-sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'assegnatario come precedentemente specificato.

Oltre che nei casi indicati all'art. 10, sarà dichiarata la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione contrattuale quando si verifichi una delle seguenti circostanze:

- a) l'immobile non sia nel possesso continuativo ed ininterrotto del titolare;
- b) morosità nel pagamento dei canoni e degli oneri accessori per almeno tre mesi salva, ove applicabile, la concessione del piano di rateizzazione;
- c) realizzazione di opere abusive, salva possibilità concessa dall'Amministrazione di ripristinare lo stato dei luoghi;
- d) mancato svolgimento dell'attività protrattosi per almeno 180 giorni, senza giustificato motivo;
- e) per gravi violazioni delle leggi che disciplinano l'attività che vi si svolge;
- f) per la perdita, da parte dell'assegnatario, dei requisiti previsti;
- g) in caso di sublocazione;
- h) per il mancato mantenimento dello stato conservativo dell'immobile.

Art. 12 - Ulteriori informazioni

Ove l'assegnatario non risulti, alle verifiche d'ufficio, in regola con quanto dichiarato in sede di selezione, sarà considerato decaduto con facoltà del Comune di affidare i locali al partecipante che segue nella graduatoria e fatto salvo il risarcimento dei danni causati al Comune dal citato assegnatario.

L'Amministrazione si riserva, parimenti, la facoltà di procedere all'affidamento della locazione a favore del successivo classificato nel caso in cui, durante la gestione, l'originario assegnatario rinunci alla locazione, ovvero sia dichiarato decaduto ovvero venga risolto il contratto per inadempimento del locatario medesimo nelle ipotesi contemplate e dettagliate nel relativo contratto.

Negli stessi termini (cioè attingendo alla graduatoria delle domande), l'Amministrazione si riserva di procedere in caso di rinuncia, decadenza o inadempimento del secondo classificato ovvero dei successivi partecipanti presenti nella graduatoria delle domande.

Resta inteso che il presente Avviso non vincola l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di annullare o revocare l'Avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della selezione, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni, aggiudicare o meno la selezione senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta; niente potrà quindi pretendersi dai partecipanti nei confronti del Comune per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione della domanda.

Ai sensi della Legge 241/90, si precisa che il Responsabile del Procedimento è l'ing. Rosario Soldovieri.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, si rinvia alle norme del R.D. n. 827 del 23.3.1924, alle disposizioni del Codice Civile e comunque alla normativa ed ai regolamenti vigenti.

Art. 13 - Trattamento dati personali

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 saranno trattati nei limiti strettamente necessari al regolare svolgimento della procedura di selezione oggetto del presente Avviso Pubblico e all'eventuale stipula del successivo rapporto contrattuale.

Il trattamento sarà effettuato da soggetti appositamente incaricati, anche mediante l'utilizzo di procedure informatizzate.

Il conferimento dei dati è necessario per la partecipazione alla presente procedura a evidenza pubblica.

I dati raccolti potranno essere comunicati alle competenti Amministrazioni per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Petina.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e 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 selezione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Planimetria locale;
- ALLEGATO 2 Domanda di partecipazione.

Petina, 25 marzo 2020

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(ing Rosario Soldovieri)