



# COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Provincia di Caserta

SETTORE FINANZIARIO - SERVIZIO PATRIMONIO

COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

Prot.0033636 - 25/09/2018

Origine: Uscita



## AVVISO PUBBLICO

### LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMUNALE AD ASSOCIAZIONI, COOPERATIVE SOCIALI, FONDAZIONI ONLUS OPERANTI SUL TERRITORIO COMUNALE.

#### Il Dirigente del Settore Finanziario - Sezione Patrimonio

Vista la deliberazione di G.C. n. 149 del 02/08/2018

Visto il Regolamento per l'assegnazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare approvato con atto di C.C. n. 68 del 27.11.2008

#### Rende Noto

Che il Comune intende concedere in locazione un locale non abitativo sito in Via Mazzocchi, civ. 71 distinto al N.C.E.U. al fg 14 p.lla 5537, sub 7, di mq. 19, da destinare esclusivamente a sede di associazioni a carattere sociale, culturale e assistenziale, senza scopo di lucro che insistano sul territorio Comunale, regolarmente iscritte ai relativi albi, ove esistenti.

Il locale viene locato nella consistenza e nello stato di fatto in cui esso si trova, che i partecipanti alla procedura danno atto di conoscere e accettare senza riserva alcuna.

Come meglio precisato in seguito, il detto locale necessita di opere di ripristino, i cui oneri saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**Canone di affitto a base d'offerta:** il canone di fitto è stato determinato in € 100,00 (cento/00) mensili. In considerazione degli oneri a carico dell'aggiudicatario per la manutenzione straordinaria iniziale del locale, le prime n. 36 rate da corrispondere al Comune saranno ridotte dell'importo delle spese sostenute per la citata manutenzione, dette spese saranno scomutate mensilmente nel limite massimo del 50% del canone di locazione, a fronte della presentazione di fatture dell'importo pari o superiore alla parte non versata.

**Durata del contratto di locazione:** la durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei), rinnovabili qualora nessuno delle parti formuli disdetta con preavviso di almeno 180 giorni dalla scadenza e nella sussistenza dei casi previsti dalla normativa vigente pro tempore per il legittimo esercizio del diritto alla disdetta del contratto, ed il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta da parte del Comune, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT;

In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata, con ricevuta di ritorno o notificata almeno sei mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78 il conduttore ha facoltà di prorogare il contratto per altri sei anni.

Alla seconda scadenza e senza alcuna altra comunicazione i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà versare alla parte locatrice una indennità per l'occupazione (sine titolo o abusiva) pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari a 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno, resta salvo il diritto della parte locataria a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

**Decorrenza del contratto di locazione:**

Il rapporto di locazione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, che dovrà avvenire entro 30gg. dalla data di affidamento.

**Oneri a carico dell'affittuario per l'intera durata del contratto:**

- Manutenzione ordinaria, straordinaria e di pulizia del locale e delle relative pertinenze, degli impianti tecnologici (elettrici, riscaldamento, idrico, sanitario) e tinteggiatura interna, senza possibilità di rivalsa;
- Costi di esercizio e funzionamento (energia elettrica, telefono, riscaldamento, acqua, tassa raccolta rifiuti ecc.);
- Realizzazione del servizio igienico-sanitario allo stato attuale mancante, restano a carico dell'affittuario tutti gli adempimenti, gli oneri e le spese connesse all'acquisizione delle necessarie ed indispensabili autorizzazioni e certificazioni;
- Applicazione delle regole tecniche nazionali e regionali finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Promozione e realizzazione di eventi aggregativi e di socializzazione che coinvolgono l'intera cittadinanza in tutte le varie fasce di età, di concerto con gli assessori alla cultura, allo sport, all'associazionismo e alle politiche sociali;
- Oneri di registrazione contratto di affitto.

**Normativa di riferimento:**

- la presente locazione a norma di quanto disposto dall'art. 17 comma 1, lett. a) del D. Lgs. N. 50/2016, non rientra nell'ambito di applicazione del medesimo decreto legislativo. Trattandosi peraltro di contratto, seppure di natura civilistica, stipulato da Pubbliche amministrazioni con soggetti privati in seguito ad esperimento di evidenza pubblica, è fatto esplicito richiamo al D. Lgs. N. 50/2016 per quanto alle forme di partecipazione, alla capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e alle conseguenti cause di esclusione, giusta art. 80;
- R.D. n. 827/1924 – Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;
- L. 392/1978 – disciplina delle locazioni di immobili urbani;
- Codice civile;

Al fine di permettere una corretta formulazione dell'offerta da parte dei partecipanti, è fatto obbligo agli stessi di prendere visione del locale, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Maria C.V., che rilascerà idonea attestazione di presa visione da allegare alla documentazione di partecipazione alla manifestazione di interesse.

**Modalità e termini di presentazione della domanda:**

I soggetti interessati alla locazione dovranno far pervenire esclusivamente **a mano o a mezzo posta**, (non sono consentite a pena di esclusione altre modalità es: tramite email, PEC ecc.) all'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Maria Capua Vetere - Via Albana p.zzo Lucarelli - 81055 Santa Maria Capua Vetere (CE), entro le ore 12,00 del giorno 12/10/2018, un plico, debitamente chiuso e siglato nei lembi di chiusura, contenente la documentazione di partecipazione (cartacea).

Sul plico chiuso dovrà essere apposta la presente dicitura:

**“COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – Settore Finanziario Servizio Patrimonio OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA MAZZOCCHI, CIV. 71 ”**e dovranno risultare chiaramente leggibili gli elementi identificativi del soggetto richiedente, quali denominazione, indirizzo, referente da contattare, numeri di telefono, fisso e cellulare, nonché di fax, indirizzo e-mail/ PEC , a pena di esclusione.

L'invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Ente ove, per errata trasmissione della domanda di partecipazione, o per la dispersione della documentazione dipendente dall'errata indicazione del recapito da parte dei partecipanti, o per disguidi postali o comunque disguidi imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o di forza maggiore, il plico non pervenga entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Per la prova del giorno e ora di arrivo del plico, farà fede esclusivamente il timbro apposto sul plico stesso dall'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Maria Capua Vetere.

Il plico deve contenere, **pena l'esclusione**, la seguente documentazione:

**Busta A – Documentazione amministrativa:**

- Allegato A1: Istanza di partecipazione
- Documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante,
- Attestato di presa visione del locale rilasciato dall'Ufficio Tecnico all'atto di sopralluogo
- Copia dell'atto costitutivo e dello Statuto dell'Associazione
- Allegato A2: Dichiarazione sostitutiva cause ostative e carichi pendenti. Il legale rappresentante e chiunque abbia poteri di rappresentanza del soggetto richiedente dovrà singolarmente sottoscrivere la dichiarazione Modello Allegato A2; alla dichiarazione deve essere allegata, pena l'esclusione, copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore (ex art. 38 DPR n. 445/2000)
- Dichiarazione antimafia.

**N.B.:** I dichiaranti attestano le generalità dei legali rappresentanti ed il possesso dei requisiti sopra menzionati, mediante le suddette dichiarazioni sostitutive in conformità alle disposizioni del D.P.R. 28/12/2000 n. 445. Con riferimento alle dichiarazioni che verranno rese ai sensi del D.P.R. di cui sopra, si rammenta la responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci. L'Amministrazione effettuerà, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. succitato, controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese. Qualora emergesse la non veridicità del contenuto delle stesse, il dichiarante decadrà dai benefici eventualmente conseguiti dal provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera e si procederà alla conseguente denuncia penale (rif. Art. 76 D.P.R. n. 445/2000).

**Busta B - Offerta economica**

- Istanza redatta sull'apposito modello, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante recante l'importo in lettere e cifre dell'importo mensile offerto, esclusivamente in aumento rispetto a quello posto a base d'asta. Non saranno ammesse offerte riportanti un canone mensile in ribasso.

Saranno escluse le domande pervenute oltre il termine di scadenza, nonché quelle incomplete e/o prive di sottoscrizione.

I plichi saranno aperti in seduta pubblica nella data e luogo che saranno comunicati successivamente.

L'immobile sarà dato in locazione al concorrente che avrà offerto il canone di maggiore importo mensile rispetto al canone a base di gara. A parità di offerta si procederà ai sensi dell'art. 77, comma 2 del R.D. n. 827/1924. e s.m.i..

#### **Ulteriori Informazioni:**

In caso di mancata stipulazione del contratto di affitto per colpa dell'aggiudicatario, questi sarà dichiarato decaduto e si provvederà ad aggiudicare all'offerente che, a seguire, avrà presentato l'offerta più alta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso sia pervenuta un'unica offerta, purché considerata valida e congrua.

L'offerta è impegnativa per l'offerente e lo sarà per l'Ente solo dopo la stipula del contratto, che avverrà a seguito della verifica formale delle dichiarazioni rese e della documentazione presentata.

Qualora le operazioni di verifica non dovessero confermare la veridicità di quanto dichiarato, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla proclamazione del concorrente che segue in graduatoria, quale nuovo vincitore.

Le spese per la stipula del contratto saranno a totale carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di registrazione saranno ripartite al 50% tra le parti, secondo la vigente normativa in materia di locazione immobiliare.

L'aggiudicatario si impegna a prendere in consegna il locale nelle modalità, data e ora concordate con gli uffici comunali competente.

Il conduttore si assume ogni responsabilità nei confronti di terzi, ritenendo espressamente indenne il Comune di Santa Maria Capua Vetere per danni diretti e/o indiretti e comunque connessi alle attività svolte, stipulando idonea polizza R.C. con primaria compagnia assicurativa e consegnandone copia agli uffici comunali, prima della stipula del contratto, unitamente alla polizza fidejussoria assicurativa/bancaria, valida per l'intera durata della locazione a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti, che dovrà essere adeguata e rinnovata in caso di rinnovo contrattuale. La garanzia verrà riconsegnata al conduttore al termine del rapporto contrattuale previa sottoscrizione di apposito verbale di riconsegna, nel quale sarà verificato lo stato d'uso e la manutenzione del locale.

Il Comune si riserva la possibilità di verificare in ogni momento sia l'immobile che l'attività che vi si svolge a mezzo dei propri uffici all'uopo incaricati.

Il Conduttore non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto con conseguente risarcimento dei danni subiti dall'Ente.

Il Conduttore non potrà apportare ai locali in fitto modifiche alcune, eventualmente queste potranno essere eseguite solo ad avvenuta acquisizione di consenso scritto dell'ENTE proprietario da esercitarsi attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, e previo nulla-osta dell'Ufficio Patrimonio, le eventuali modifiche saranno a totale carico della parte conduttrice, senza nulla a pretendere dall'Ente.

I locali rientreranno nella disponibilità del Comune al termine del presente rapporto locativo. Resta convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Trattandosi di immobile del patrimonio disponibile il Comune si riserverà la facoltà di terminare il rapporto locativo ove urgenti necessità ne dovessero richiedere la disponibilità senza che il conduttore possa pretendere indennizzo e/o risarcimento alcuno.

**Cause di risoluzione del contratto:**

Il contratto si intende risolto in danno del conduttore nei seguenti casi:

- Mancato rispetto dell'obbligo di destinazione;
- Gravi inadempienze o violazioni inerenti l'attività, la sicurezza o altri gravi motivi tali da pregiudicare l'affidabilità del conduttore;
- Mancato rispetto degli obblighi del conduttore
- Morosità di n. 2 (due) mensilità

**Trattamento dati:**

I dati conferiti al Comune di Santa Maria Capua Vetere e riportati nei documenti di partecipazione alla presente procedura, saranno acquisiti, trattati e conservati dal Comune di Santa Maria Capua Vetere stesso nel pieno rispetto del D.L. n° 196/2003 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune potrà avvalersi o rapportarsi ad altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della legge e per le sole finalità richieste in relazione al servizio/procedimento.

**Controversie:**

Avverso il presente bando è ammesso ricorso al TAR Campania entro il termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione. Per le eventuali controversie il foro competente è quello di Santa Maria Capua Vetere.

Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Regina Stolfa, Dirigente del Settore Finanziario

Santa Maria Capua Vetere,

**Settore Finanziario - Patrimonio**

**Il Dirigente**

**dott. ssa Regina Stolfa**

