

AVVISO

Avviso esplorativo per la manifestazione di interesse per la concessione in locazione ad un soggetto privato del chiosco comunale sito alla località San Giovanni.

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° 63 del 05/07/2023 e della determinazione dell'Area Patrimonio n. 22 del 05/07/2023

SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione ad un soggetto privato (in seguito denominato anche conduttore) un chiosco sito alla località San Giovanni, identificato NCU al Foglio 38 particella 360, e facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente, da adibire ad attività di circolo ricreativo.

Articolo 1 - Finalità

Il Comune di Giffoni Valle Piana intende concedere in locazione un chiosco ubicato alla località San Giovanni, identificato NCU al Foglio 38 particella 360, facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente, da adibire ad attività di circolo ricreativo secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta più alta.

Articolo 2 - Oggetto

La locazione ha ad oggetto la gestione dell'immobile destinato a chiosco ubicato alla località San Giovanni, identificato NCU al Foglio 38 particella 360, facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente, da adibire ad attività di circolo ricreativo.

L'immobile oggetto di locazione è composto da un locale ad uso bar avente una superficie catastale di mq. 14.

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nell'esatta consistenza che risulterà da apposito verbale di consegna da sottoscrivere al momento dell'immissione in possesso.

Articolo 3 - Durata della concessione

Secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, L. n. 392 del 27/07/1978 art. 27, la durata della locazione è fissata in anni 6 a decorrere dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo per ulteriori anni 6 alla prima scadenza (art. 28 L.392/78).

Alla prima scadenza l'Amministrazione Comunale potrà manifestare il proprio diniego al rinnovo del contratto secondo le modalità e nei casi previsti agli artt. 28 e 29 della L. n. 392 del 27/07/1978. E' facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto, dandone

avviso all'Amministrazione Comunale, mediante lettere raccomandata con avviso di ricevimento o con altre forme equivalenti, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall'assegnazione.

Articolo 4 - Canone annuo

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti. L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in € 360,00 e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale. **Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di concessione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello B - Offerta Economica, allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale.** Il suddetto canone dovrà essere versato in rate semestrali anticipate a decorrere dalla data di stipula del contratto, mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, sarà motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 5 - Soggetti legittimati a partecipare alla gara

- a) le associazioni e i circoli costituiti o costituendi di cui all'art. 111, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi, aderenti ad enti o organizzazioni nazionali le cui finalità assistenziali sono riconosciute dal Ministero dell'Interno.
- b) le associazioni e i circoli costituiti o costituendi, di cui all'art. 111, comma 3, del T.U. delle imposte sui redditi (DPR 917/86), non aderenti ad enti o organizzazioni nazionali le cui finalità assistenziali sono riconosciute dal Ministero dell'Interno.

Restano ferme le prescrizioni contenute nel Regolamento recante semplificazione del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande da parte di circoli privati (DPR n° 235/2001), nella normativa Regionale e le altre norme vigenti in materia.

Articolo 6 - Sopralluogo

Tutti i soggetti interessati possono visionare l'immobile, negli orari di apertura al pubblico del comune di Giffoni Valle Piana, previo appuntamento con il Dott. Emilio D'Alessio telefonando al n. 089/9828739. La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente dell'immobile posto in concessione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in

capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti. A pena di esclusione, il concorrente dovrà produrre l'attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune.

Articolo 7 - Criteri di aggiudicazione

L'interessato dovrà formulare un'offerta in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara che è pari a € 360,00.

Per la formulazione dell'offerta deve essere utilizzato il modello allegato al presente bando. Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo. L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia formulato la proposta di canone di concessione in aumento più favorevole al Comune di Giffoni Valle Piana.

Qualora due o più soggetti abbiano formulato la stessa offerta si procederà mediante sorteggio.

La proposta formulata costituisce impegno unilaterale. Per ciò che attiene alle clausole del contratto si farà riferimento alla normativa vigente in materia. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia pervenuta o sia rimasta in gara una sola offerta valida. Non sono ammesse offerte indeterminate, incomplete, condizionate o parziali, prive di rialzo rispetto all'importo posto a base di gara.

Articolo 8 - Obblighi principali del conduttore

Il conduttore dovrà garantire :

- l'apertura del chiosco con almeno 6 giorni a settimana e comunque sempre in occasione di manifestazioni organizzate dall'amministrazione comunale o da essa patrocinate;
- le manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile, salvo la naturale usura;
- la custodia e manutenzione ordinaria dell'area verde prospiciente il chiosco e delle giostrine;
- garantire la pulizia delle aree nei giorni in cui sono previste manifestazioni organizzate dall'Amministrazione Comunale o da essa patrocinate;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Giffoni Valle Piana da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza di quanti impiegati nell'esercizio dell'attività;

Sono a carico del soggetto conduttore gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione dell'attività. Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative.

Articolo 9 - Modalità di presentazione della domanda

Il plico deve pervenire direttamente a mano o tramite il servizio postale (in tal caso in forma raccomandata o posta celere) o corriere espresso, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, delle ore 12:00 del giorno 24.07.2023., al Protocollo del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in Via Vignadonica n° 19.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Farà fede unicamente il timbro di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune, a nulla rilevando il fatto che il plico stesso sia eventualmente pervenuto presso l'ufficio postale entro la scadenza prescritta. Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: "NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER LOCAZIONE D' IMMOBILE DA DESTINARSI A CHIOSCO" Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, due buste contraddistinte rispettivamente con le lettere: "A" Documentazione amministrativa "B" Offerta economica.

Le tre buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, dovranno recare l'indicazione del mittente ed essere controfirmate sui lembi di chiusura.

Busta "A"

la busta "A", recante la scritta esterna "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", dovrà contenere:

- la domanda di partecipazione redatta secondo il **Modello A** allegato al presente bando che a pena di esclusione, deve: essere compilata in lingua italiana; indicare le generalità della persona fisica oppure la denominazione dell'associazione, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A.; essere datata e sottoscritta dal richiedente o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi; di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme da esso richiamate;
- attestazione di avvenuto sopralluogo;
- copia documento d'identità del sottoscrittore della richiesta.

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta "B"

La busta "B", recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, a pena di esclusione, l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale), utilizzando il Modello B allegato al presente bando. Non sono ammesse offerte indeterminate, incomplete, condizionate o parziali, prive di rialzo rispetto all'importo posto a base di gara. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal richiedente o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Articolo 10 - Espletamento della gara

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida. Il giorno 27/07/2023, alle ore 12,00 presso la sede comunale in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, si procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui all'art. 5 e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A".

Terminato l'esame della documentazione amministrativa, si procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta "B" contenente l'offerta economica e si 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, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Articolo 11 - Cause di esclusione

Le offerte saranno escluse se:

1. Pervenute prima della pubblicazione del bando di gara;
2. Pervenute dopo il termine indicato nel bando;
3. Incomplete o prive anche di una sola delle dichiarazioni richieste;
4. Presentate in modo indeterminato, incomplete, condizionate o parziali, prive di rialzo rispetto all'importo posto a base di gara;

Articolo 12 - Cause di risoluzione del contratto di locazione

Costituiscono cause di risoluzione del contratto di locazione la reiterata violazione da parte del conduttore degli obblighi di legge e di contratto.

Costituiscono altresì motivo di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, le seguenti ipotesi:

- la destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello consentito;
- accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara o dei documenti sostitutivi degli originali;
- perdita in capo al conduttore dei requisiti di legge necessari per la stipulazione del contratto;
- interruzione non motivata delle attività insediate nell'immobile;
- violazione del divieto di cessione del contratto;
- il mancato pagamento, nei termini previsti, di n. 6 mensilità del canone di locazione.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda avvalersi di tali clausole risolutive ne dovrà dare comunicazione al conduttore mediante raccomandata con avviso di ricevimento od altre forme equivalenti.

Articolo 13 - Sottoscrizione del contratto di locazione

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Giffoni Valle Piana per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario unitamente alle spese di registrazione.

Articolo 14 - Cessione a terzi

È vietata la cessione del contratto e la sublocazione a pena di risoluzione di diritto del medesimo.

Articolo 15 - Privacy

Informativa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali: i dati personali richiesti sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento relativo al presente bando e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo. Il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile dell'Area Patrimonio dott. Emilio D'Alessio.

Articolo 16 - Avvertenze generali

Il Comune si riserva di effettuare verifiche a campione, ai sensi dell'art. 71 comma 1 del DPR 445/2000, sulla veridicità delle dichiarazioni dei concorrenti partecipanti alla gara. L'accertata falsa dichiarazione è causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto. Non hanno efficacia eventuali dichiarazioni di ritiro di offerte già presentate. Inoltre, non saranno aperti i plichi pervenuti dopo il termine indicato nel bando e non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti aperti e di quelli che non sono firmati sui lembi di chiusura. Sarà motivo di esclusione dalla gara la presenza di qualsiasi altro documento nella busta contenente l'offerta economica.

Articolo 17 - Responsabilità

Il Comune resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivare in conseguenza dello svolgimento dell'attività del concessionario, per fatti dolosi o colposi terzi. Il concessionario si obbliga a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivare per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi. Il gestore è sempre responsabile sia verso l'Amministrazione Comunale che verso i terzi, dell'esecuzione di tutti i servizi assunti. Esso è pure responsabile dell'operato e del contegno dei dipendenti (ove vi siano) e degli eventuali danni che dal personale o dai mezzi potessero derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi.

Articolo 18 - Controversie

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del contratto è competente il Foro di Salerno.

Articolo 19 - Riconsegna dell'immobile

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia. L'Amministrazione comunale avrà diritto di ritenere le eventuali nuove opere autorizzate. Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali, salvo il diritto dell'Amministrazione comunale a procedere giudizialmente per il rilascio coattivo dell'immobile, il conduttore dovrà pagare una indennità mensile per l'indebita occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in base al contratto, oltre alla penale di 1/3 del canone in quel

momento dovuto. All'atto della riconsegna dovrà essere redatto specifico verbale sottoscritto dall'Amministrazione Comunale e dal conduttore.

Articolo 20 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto, al rapporto di locazione si applicheranno le disposizioni della legge 27.7.1978, n. 392 relativamente alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nonché le altre disposizioni di legge vigenti in materia.

Articolo 22 - Disposizioni finali

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Il Responsabile dell'Area Tecnica Patrimonio

Dott. Emilio D'Alessio