



COMUNE DI CONZA DELLA CAMPANIA

PROVINCIA DI AVELLINO

MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

PARTITA IVA 00232380642

83040 PIAZZA MUNICIPIO, N° 1 - TEL. 0827 39013 - FAX 0827 39380

WWW.COMUNECONZADELLACAMPANIA.IT

E-MAIL: CONZACAMPANIA@LIBERO.IT

AREA TECNICA

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI 3 LOCALI AD USO COMMERCIALE E N. 1 "BOX/DEPOSITO" SITI IN P.ZZA S. PERTINI

TERMINE PER LA
RICEZIONE DELLE
OFFERTE: 30/04/2025

DATA DELL'ASTA
PUBBLICA: 06/05/2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

In esecuzione della deliberazione di G.C. n. 40 del 28/11/2009 e della propria determinazione n. 132 del 01/04/2025.

RENDE NOTO

che il giorno **06/05/2025** alle ore **dieci** con continuazione, presso la sede comunale di Conza della Campania sita in P.zza Municipio n. 1 - 1° piano area tecnica - si procederà ad esperire asta pubblica, con le modalità di cui agli artt. 73, lett. c) e 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827, per la **locazione di n. 1 locale commerciale e n. 1 box/depositi** siti in P.zza S. Pertini da parte dell'Amministrazione Comunale, con il **metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone posto a base d'asta** indicato per ciascuna unità immobiliare.

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Società commerciali e persone fisiche.

Elenco immobili in locazione – P.zza S. Pertini – Centro Commerciale "Corpo D" (locali P.T. e seminterr.)

N° LOTTO	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	Sup. utile	Canone di locazione annuo	Canone locazione annua LOTTO
1	locale commerciale	<i>Attività commerciale</i>	Mq. 135,00	€ 6.447,60 (€ 537,30 mensili)	€ 9.957,96
	Box/deposito	<i>Pertinenza</i>	Mq. 147,00	€ 3.510,36 (€ 292,53 mensili)	

CRITERI E MODALITA' DI GARA

La procedura sarà disciplinata dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il pubblico incanto si terrà per lotti: ogni unità immobiliare corrisponde ad un lotto.

Lo stesso soggetto, può presentare un'unica offerta relativa ad un solo lotto in gara.

A norma degli artt. 73, lettera c) e 76 del R.D. n. 827/24, l'aggiudicatario di ciascun lotto sarà il soggetto che avrà presentato la migliore offerta in aumento rispetto al canone posto a base d'asta.

Non saranno accettate offerte in diminuzione sul prezzo fissato, indeterminate o condizionate.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando verrà presentata una sola offerta giudicata valida ai sensi dell'art. 65, nn. 9 e 10 del R.D. n. 827/1924, previa valutazione della congruità e convenienza per l'Amministrazione.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 120° giorno successivo all'aggiudicazione e, comunque, entro e non oltre sei mesi dalla presentazione dell'offerta.

Dell'esito della gara sarà redatto regolare processo verbale. Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto.

L'aggiudicazione sarà immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario mentre non impegnerà l'Amministrazione Comunale fino a quando non sarà intervenuta la sottoscrizione del contratto di locazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Le domande saranno esaminate e valutate da una Commissione Tecnica formata dal Responsabile dell'Area Tecnica (o suo delegato), quale Presidente, dal Responsabile del Settore Tecnico - Manutentivo, e dal Segretario Comunale, che procederà alla redazione di apposita graduatoria sulla base dei criteri di valutazione di seguito specificati.

La Commissione, su convocazione del Presidente, procederà in base alle domande pervenute, entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del Bando, alla predisposizione della graduatoria, seguendo nell'ordine le seguenti priorità:

- 1) attività commerciali già operanti sul territorio di Conza della Campania che non ricadono su P.zza S. Pertini;
- 2) attività commerciali già operanti sul territorio di Conza della Campania;
- 3) altri soggetti o società commerciali interessate.

Le attività commerciali già operanti sul territorio di Conza della Campania (di cui al punto 1), che hanno prodotto offerta per la gara, relativamente al lotto per cui hanno prodotto offerta, hanno la facoltà di esercitare, nei termini di giorni 15, il subentro nell'offerta presentata per lo stesso lotto, dai soggetti individuati ai punti 2 e 3, qualora l'offerta presentata da questi ultimi risulti più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.

In caso di parità d'offerta a seguito di redazione della graduatoria, pur rispettando le suindicate priorità, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara. Qualora si riscontrasse discordanza tra l'ammontare dell'offerta espresso in cifre e quello espresso in lettere, si terrà conto dell'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Nell'ambito di ciascun lotto, nel caso il miglior offerente, per qualsiasi motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare le unità immobiliari ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative ad altri immobili comunali.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il lotto sarà assegnato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, dovendosi intendere le unità come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Le unità immobiliari saranno altresì assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del comune o di altri enti pubblici.

L'assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Ai contratti di locazione sarà applicata la disciplina prevista dalla Legge 27/07/1978 n. 392. I contratti avranno durata minimo di sei anni e prolungato di un ulteriore periodo fino al conguaglio delle spese sostenute e comprovate. Tali contratti potranno essere prorogati di ulteriori sei anni a seguito di richiesta scritta dell'assegnatario da presentarsi entro tre mesi prima della scadenza contrattuale, ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge 392/78.

Il corrispettivo, aggiornato al rinnovo contrattuale in base alle variazioni ISTAT previste dalla normativa vigente, sarà dovuto nella misura annua offerta dall'aggiudicatario. Non sono previste anticipazioni ma condizioni che saranno in seguito esplicitate.

L'assegnatario si obbliga a realizzare le opere di completamento del locale assegnato sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico. Le spese per la realizzazione di tali opere saranno realizzate sulla base di una tipologia di lavorazioni redatta dall'Ufficio Tecnico e rendicontate con l'applicazione dei prezzi fissati dalla Regione Campania per l'anno 2025. Le spese rendicontate (computo metrico, contratto/i con l'impresa/e e fatture quietanzate D.U.R.C. dell'impresa/e) dall'assegnatario per i lavori di completamento saranno detratte dall'ammontare complessivo del canone offerto in sede di gara per la durata contrattuale di anni sei. Nel caso in cui le spese per le opere da realizzare risultassero inferiori all'ammontare complessivo del canone offerto per i sei anni di locazione, la differenza residua dovrà essere versata mensilmente (o in un'unica soluzione) a titolo di canone a far data da quanto stabilito nel contratto. **Eventuali opere migliorative e/o aggiuntive rispetto all'elenco e al tipo delle opere definite dall'Ufficio Tecnico realizzate dall'assegnatario per il completamento dei locali non saranno né indennizzate (anche nella sola differenza) né scontate dal canone di locazione, ma resta una facoltà dell'assegnatario che le riterrà opportune per lo svolgimento della propria attività commerciale.**

Detti interventi di completamento saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente ufficio tecnico comunale senza che lo stesso possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Conza della Campania, né durante né al termine del rapporto. **I lavori di completamento dovranno essere realizzati entro 6 (sei) mesi dall'aggiudicazione definitiva, pena la decadenza dall'assegnazione e l'incameramento della cauzione definitiva.** E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

E' vietata la cessione o subconcessione totale o parziale a terzi, anche gratuita.

Gli aggiudicatari dovranno farsi carico della straordinaria ed ordinaria manutenzione dei lotti, per tutta la durata del rapporto giuridico.

DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO E DEFINITIVO

I partecipanti alla gara dovranno rilasciare in favore dell'ente proprietario, **pena l'esclusione**, un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari a € 1.000,00,

La cauzione può essere presentata mediante assegno circolare, fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa, rispettivamente rilasciate da primario Istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione autorizzata o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro e della Programmazione economica.

La fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari dovrà avere durata non inferiore a 120 giorni dal termine di presentazione dell'offerta e prevedere:

- a) la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, 2° comma c.c.);
- b) la rinuncia a far valere l'eccezione di decadenza dei termini ai sensi dell'art. 1957 c.c.;
- c) l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale;
- d) l'impegno del fideiussore a rimanere obbligato in solido con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso.

Si avverte che la cauzione provvisoria verrà restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva e restituita al titolare o suo delegato esclusivamente presso l'Ufficio Tecnico, ovvero spedito qualora si accluda

nella busta documenti apposta busta preaffrancata.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto, la cauzione provvisoria sarà incamerata, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito. La cauzione provvisoria pari ad € 1000,00 equivale alla cauzione definitiva in caso di aggiudicazione.

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all'asta le persone fisiche o le società commerciali regolarmente costituite che, alla data di presentazione dell'offerta, siano in possesso della iscrizione al registro delle imprese presso la camera di commercio per le attività a cui si riferisce l'offerta presentata.

Non saranno prese in considerazione richieste relative a più lotti in un'unica domanda.

I partecipanti, dovranno sottoscrivere le seguenti dichiarazioni, ai sensi e per gli effetti del DPR 445/00:

Per le persone fisiche:

1. di non trovarsi in stato di fallimento in forza di sentenza pronunciata nell'arco del quinquennio anteriore alla data di scadenza del bando, che non è in corso procedura per la dichiarazione di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato;
2. di non aver riportato condanne penali e non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
3. di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;

Per le Società commerciali (attività commerciali):

1. che la società ed i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non si trovano in stato di fallimento in forza di sentenza pronunciata nell'arco del quinquennio anteriore alla data di scadenza del bando, che non è in corso procedura per la dichiarazione di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato;
2. che la società non si trova in stato di liquidazione;
3. che i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non hanno riportato condanne penali e non sono destinatari di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
4. che i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non sono a conoscenza di essere sottoposti a procedimenti penali;
5. che la società è regolarmente iscritta al registro delle imprese della Camera di Commercio;
6. che la società è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la normativa nazionale.

I partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi altresì, nel caso in cui siano dichiarati aggiudicatari, a collaborare con l'Amministrazione per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta;

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

La domanda di partecipazione alla gara dovrà essere redatta in forma leggibile e sottoscritta su ogni pagina dal richiedente o dal suo legale rappresentante.

A corredo della domanda dovrà essere presentata una busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura e riportante la dicitura "**OFFERTA SEGRETA**" senza nessun altro segno o scrittura. All'interno di questa busta dovrà essere posto un foglio non bollato con la denominazione del partecipante e l'indicazione, in cifre e in lettere, della somma proposta quale corrispettivo annuo (pari o superiore alla base d'asta).

L'offerta segreta dovrà essere datata e sottoscritta in forma leggibile dal partecipante o dal suo legale rappresentante.

Saranno escluse le offerte presentate in modo diverso, e le offerte espresse in modo condizionato o indeterminato.

E' richiesto altresì, **pena l'esclusione**, di allegare ai documenti una **ATTESTAZIONE** rilasciata dall'ufficio Tecnico comunale dalla quale risulti che il richiedente ha preso visione degli immobili in gara. La presa visione dei locali potrà essere effettuata tutti i giorni lavorativi dalle 9,00 alle 13,00, solo previ accordi telefonici con l'arch. Iarrobino Pasquale o suo delegato al tel. 082739013 - fax. 082739380 e previo accertamento

dell'identità del soggetto in confronto del quale rilasciare l'attestazione.

Riepilogando: Gli interessati dovranno presentare la domanda in busta chiusa sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, con i dati del mittente e intestata al Comune di Conza della Campania - Area Tecnica - P.zza Municipio n. 1 - 83040 Conza della Campania (AV).

Sulla stessa dovrà essere riportata la dicitura **"GARA LOCAZIONE NEGOZI E BOX DEL CENTRO COMMERCIALE "CORPO D" IN P.ZZA S. PERTINI - LOTTO 1"**

Nella busta dovranno essere contenuti i seguenti atti e documenti:

- a) Domanda di partecipazione;
- b) Busta chiusa contenente l'offerta e riportante la dicitura **"OFFERTA SEGRETA"**;
- c) Deposito cauzionale provvisorio;
- d) Attestazione rilasciata dall'ufficio Tecnico comunale dalla quale risulti che il richiedente ha preso visione degli immobili in gara;
- e) Fotocopia di documento d'identità, in corso di validità, del partecipante o del suo legale rappresentante.

La mancanza anche di uno solo degli elementi sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

Le buste, così predisposte, dovranno essere consegnate, a pena d'esclusione, a mezzo di raccomandata del servizio postale, posta celere o mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano negli orari di apertura al pubblico presso la sede, a questa Amministrazione presso l'Ufficio Protocollo p.zza Municipio n. 1 - 83040 Conza della Campania (AV), entro e non oltre le ore dodici del giorno **30/04/2025**.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti qualora per qualsiasi motivo non dovesse pervenire nei termini e nei modi previsti.

Oltre detto termine non sarà ritenuta valida nessuna domanda, anche se sostitutiva od aggiuntiva di precedente.

L'avviso ed i suoi allegati sono presenti sul sito internet www.comuneconzadellacampania.it

Ai sensi della L. 675/96 si precisa che il trattamento dei dati personali è finalizzato allo svolgimento della procedura d'asta ed all'eventuale gestione del rapporto contrattuale.

Responsabile del procedimento: arch. Pasquale Iarrobino

Per INFORMAZIONI e/o per reperire i DOCUMENTI di gara è possibile rivolgersi all'Ufficio Tecnico in p.zza Municipio n. 1 - Conza della Campania, piano primo, tel 0827/39013, nei giorni di martedì dalle 10,00 alle 13,30 e venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
F.to Dott. Raffaele Cantarella

Allegati:

- *planimetria dei locali*