



Costa d'Amalfi
Patrimonio UNESCO

Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SETTORE FINANZIARIO

sede: via Roma, n. 2 – 84010 Conca dei Marini (SA)
tel. +39 089 831301 – web site: www.comune.concadeimarini.sa.it

prot. n. 6353 del 10.09.2024

AVVISO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE, AD USO COMMERCIALE, SITO IN VIA I MAGGIO N. 6 DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CONCA DEI MARINI.

PREMESSE

La gestione del patrimonio pubblico deve essere finalizzata alla valorizzazione degli immobili. Non è, infatti, conforme ai principi di buon andamento della gestione pubblica mantenere beni in uno stato di inutilizzabilità. L'interesse primario alla conservazione e alla corretta gestione del patrimonio pubblico si ritiene possa essere realizzato mediante la concessione in locazione a terzi degli immobili di proprietà comunale.

L'Amministrazione Comunale, quindi, preso atto della necessità di locare l'immobile suindicato e di individuare un nuovo conduttore, intende acquisire manifestazione di interesse per procedere alla locazione dell'immobile, ad uso commerciale, sito in via I maggio n. 6 di proprietà del Comune di Conca dei Marini e rientrante nel patrimonio disponibile dell'Ente, identificata catastalmente al foglio n. 2, p.lla 798, sub 2.



L'immobile è stato interessato da lavori interni di adeguamento, manutenzione e ammodernamento, in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 12.02.2019 e della successiva Determinazione n. 42 del 04.09.2019 dell'Ufficio Manutenzione e Patrimonio.



Costa d'Amalfi
Patrimonio UNESCO

Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SETTORE FINANZIARIO

sede: via Roma, n. 2 – 84010 Conca dei Marini (SA)
tel. +39 089 831301 – web site: www.comune.concadeimarini.sa.it

Tali lavori risultano attualmente sospesi e il locale si presenta privo di finiture. Queste ultime saranno realizzate a totale cura e spese della parte conduttrice, quindi solo dopo la stipula del contratto di locazione con l'operatore economico che sarà individuato a seguito di procedura ad evidenza pubblica. Tanto consentirà di realizzare le finiture in funzione delle attività che si andranno effettivamente a svolgere all'interno del locale.

Gli interventi e i lavori dovranno essere previamente comunicati al Settore Tecnico e al Settore Finanziario del Comune di Conca dei Marini, oltre a dover essere preliminarmente assentiti dall'Ente proprietario dell'immobile.

Le spese che il conduttore dovrà sostenere per la realizzazione dei lavori e degli interventi, previamente assentiti, compensano *de facto* il minor canone che l'Amministrazione Comunale, già all'atto della procedura ad evidenza pubblica, richiederà al futuro conduttore.

In particolare, **a condizione che il conduttore assicuri a propria cura e spese la realizzazione di lavori e di interventi tesi a garantire la corretta funzionalità dell'immobile e all'acquisizione della segnalazione certificata di agibilità, nonché delle ulteriori certificazioni richieste dalla normativa vigente, si ritiene di dover porre a base d'asta il canone mensile pari ad € 537,06 (€ 6.444,72 annui).**

Tale canone è oggetto di una stima rappresentata nella relazione istruttoria di stima acquisita al prot. n. 6352 del 10.09.2024. Tale stima ha come obiettivo quello di contemperare le esigenze del Comune di Conca dei Marini di locare un immobile del proprio patrimonio disponibile che si intende necessariamente valorizzare e l'interesse dell'operatore economico che, scelto a seguito di una procedura ad evidenza pubblica, ritiene di dover entrare in tempi rapidi nella disponibilità dell'immobile ed esercitare un'attività commerciale compatibile con la destinazione d'uso del bene.

Il presente avviso, in nessun modo vincolante per l'Ente, è da intendersi finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazione di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati.

Il Comune di Conca dei Marini si riserva di non procedere, per ragioni di pubblico interesse, all'indizione della successiva procedura di gara per l'affidamento.

ENTE CONCEDENTE

COMUNE DI CONCA DEI MARINI

Indirizzo: via Roma n. 2 – 84010 – Conca dei Marini (SA)

Tel. 089 831301 - PEC: protocollo.concadeimarini@asmepec.it

Sito web: <https://www.comune.concadeimarini.sa.it/it>

Chiarimenti di carattere tecnico potranno essere chiesti al Responsabile del Settore "Finanziario", Responsabile anche del Patrimonio (Gestione amministrativa), dott. Luigi Schiavi – email: ragioneria@comuneconcadeimarini.it

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno inviare, entro e non oltre le ore **12:00 del 27.09.2024**, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo.concadeimarini@asmepec.it, manifestazione di interesse alla locazione del locale in premessa, utilizzando il modello di cui all'allegato B.



Costa d'Amalfi
Patrimonio UNESCO

Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SETTORE FINANZIARIO

sede: via Roma, n. 2 – 84010 Conca dei Marini (SA)
tel. +39 089 831301 – web site: www.comune.concadeimarini.sa.it

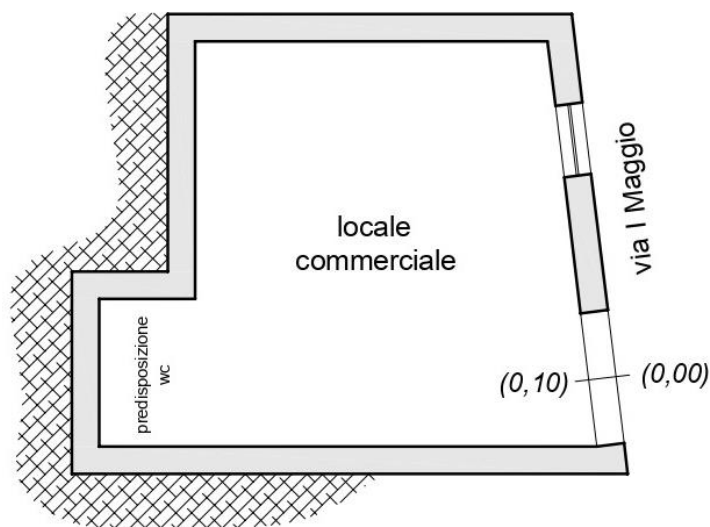
È possibile, inoltre, procedere, sempre utilizzando il modello di cui all'allegato B, con la consegna a mano della manifestazione di interesse alla locazione all'Ufficio Protocollo, negli orari di apertura al pubblico.

DESCRIZIONE DEL LOCALE

Trattasi di un immobile, catastalmente identificato con il foglio n. 2, p.lla 798, sub 2, ad uso commerciale, articolato in un locale di circa 35 mq al piano terra e terrazzo calpestabile di circa 46 mq al piano primo su cui era in precedenza installato un pergolato in ferro già oggetto di demolizione a cura e spese del Comune di Conca dei Marini.

Il locale ha accesso indipendente dalla strada principale in Via I° Maggio, mentre l'accesso al terrazzo è praticato a mezzo di una scala in ferro posta ad est del manufatto.

PIANO TERRA



SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Potranno candidarsi gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs. n. 36/2023, nonché gli Enti pubblici o privati e le associazioni iscritte negli appositi registri, in forma singola o in raggruppamento che:

- non incorrano in alcuna delle ipotesi previste dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 (requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali);
- siano in possesso dei requisiti di ordine generale per come previsti dal D.Lgs. n. 36/2023 (art. 94 – cause di esclusione automatica; art. 95 - Cause di esclusione non automatica; art. 96 - Disciplina dell'esclusione; art. 97 - Cause di esclusione di partecipanti a raggruppamenti; art. 98 - Illecito professionale grave).

Si precisa che, a pena di inammissibilità dell'istanza, ciascun operatore economico potrà far pervenire soltanto una sola manifestazione di interesse che dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante p.t.



Costa d'Amalfi
Patrimonio UNESCO

Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SETTORE FINANZIARIO

sede: via Roma, n. 2 – 84010 Conca dei Marini (SA)
tel. +39 089 831301 – web site: www.comune.concadeimarini.sa.it

SOPRALLUOGO

I concorrenti o persone da essi delegate, purché munite di apposito atto di delega a cui occorre allegare un valido documento di riconoscimento del delegante e del delegato, potranno effettuare un sopralluogo assistito presso il locale oggetto di locazione, previo appuntamento con il Responsabile del Settore Finanziario, dott. Luigi Schiavi, da richiedere con congruo anticipo al seguente indirizzo email: ragioneria@comuneconcadeimarini.it

All'esito dell'avvenuto sopralluogo sarà rilasciata apposita attestazione.

DURATA, CONDIZIONI E CANONE DI LOCAZIONE

1. Il locale viene concesso in locazione per anni 6 (sei) decorrenti dalla data della stipula del contratto. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto locatizio con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi via PEC. In tal caso il Comune rientrerà in possesso dei locali, senza corrispondere al rinunciante alcun indennizzo, nemmeno per le migliorie eventualmente apportate dal concessionario.
2. All'atto della sottoscrizione del contratto di locazione, il conduttore dovrà presentare la cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa. L'importo sarà pari a tre mensilità di cui all'art. 11 L. n. 392/1978, a garanzia del pagamento dei canoni successivi alla sottoscrizione del contratto. La cauzione verrà restituita alla scadenza della locazione.
3. È stabilito che trascorsi 6 (sei) anni, senza che intervenga disdetta da una delle parti, la locazione si intende tacitamente prorogata di ulteriori 6 (sei) anni;
4. Per tutta la durata della locazione, il conduttore dovrà versare al Comune di Conca dei Marini il canone annuo (in rate mensili) che risulterà dalla proposta valutata economicamente più conveniente in sede di gara (maggiore canone rispetto a quello posto a base di gara). Il canone posto a base di gara è di € 6.444,72 annui (€/mensili 537,06) e su tale canone le offerte dovranno essere solo in aumento.
5. Il canone dovrà essere versato, per ciascun anno di validità della concessione, in rate mensili anticipate presso la Tesoreria Comunale. Il canone predetto verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come accertate dall'ISTAT, prendendo come riferimento la media annua delle variazioni accertate nel corso dell'anno precedente. Il pagamento del canone non potrà in alcun modo essere effettuato oltre i termini stabiliti. Il ritardato pagamento comporterà, in ragione del periodo di ritardo, la corresponsione degli interessi di mora nella misura legale e, se reiterate, la risoluzione del rapporto. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del contraente, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.
6. Nel caso di fallimento del conduttore, il contratto di locazione è da intendersi automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.
7. Nel caso di mancata o ritardata consegna del bene alla scadenza, il conduttore dovrà pagare all'Amministrazione Comunale un'indennità per abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del rapporto negoziale scaduto, oltre ad un'ulteriore indennità, a titolo di penale parziale, pari al 5% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatto, altresì, salvo il potere di procedere in via di autotutela esecutiva, con l'assistenza della forza pubblica, al rilascio coattivo dell'immobile.



Costa d'Amalfi
Patrimonio UNESCO

Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SETTORE FINANZIARIO

sede: via Roma, n. 2 – 84010 Conca dei Marini (SA)
tel. +39 089 831301 – web site: www.comune.concadeimarini.sa.it

UTILIZZO DELL'IMMOBILE

1. Il locale è concesso in locazione per l'esercizio di attività compatibile con la finalità di cui al presente avviso, con esclusione di ogni altra destinazione. Non è ammessa la cessione totale o parziale del contratto né la sub locazione, pena l'immediato recesso della stessa ed il risarcimento danni. Il locale viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere sollevate eccezioni e riserve.
2. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica strutturale al locale, senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario.
3. Il conduttore dovrà attivarsi direttamente per la richiesta di autorizzazioni, in quanto necessarie, presso i competenti enti pubblici, per l'esercizio dell'attività che verrà esercitata nel locale.
4. Il conduttore è costituito custode del locale e delle relative pertinenze e si impegna a mantenerli in buono stato; lo stesso, risponde dei danni causati dall'inosservanza di tale obbligo, salvo che provi il caso fortuito o la forza maggiore.
5. Al termine della locazione il locale dovrà essere lasciato libero da persone e da cose e riconsegnato nel medesimo stato in cui viene concesso, salvo le eventuali modifiche autorizzate, e salvo il normale deperimento d'uso.

MANUTENZIONE ORDINARIA – SPESE

Le spese relative all'energia elettrica, all'acqua, al gas, le spese di pulizia, telefoniche, di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 del c.c. sono assunte direttamente dal conduttore.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione Comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa del conduttore. Qualora l'immobile concesso abbisogni di interventi di manutenzione straordinaria inerenti agli impianti che sono a carico del proprietario, il conduttore è obbligato a dargliene avviso e risponde del pregiudizio subito dal proprietario in conseguenza dell'omissione dell'avviso.

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'immobile concesso, alla sua destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del concedente. Sono, comunque, a carico del conduttore ogni tipo di intervento che il conduttore ritenga necessario per consentire lo svolgimento dell'attività d'impresa che intende assicurare.

Il conduttore, a sua cura e spese e previa comunicazione scritta al Comune, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni ex lege, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito.

Resta, altresì, espressamente concordato 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 si verifichi, acquisiti all'immobile locato a beneficio del Comune, senza che il conduttore possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti, anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti e addizioni potrà compensare i canoni di locazione.



Costa d'Amalfi
Patrimonio UNESCO

Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SETTORE FINANZIARIO

sede: via Roma, n. 2 – 84010 Conca dei Marini (SA)
tel. +39 089 831301 – web site: www.comune.concadeimarini.sa.it

RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONI

Il conduttore esonera il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti alle persone e alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo derivare da quanto forma oggetto della presente locazione, quindi anche da fatto doloso di propri dipendenti o di terzi in genere.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa;

È prevista a carico del conduttore la stipula di una polizza assicurativa di responsabilità civile per danni arrecati al locatore o a terzi nello svolgimento dell'attività.

DECADENZA

Comportano la decadenza della locazione per colpa del conduttore, previa contestazione scritta da parte del locatore, le seguenti inadempienze:

- il mancato pagamento reiterato del canone nei termini indicati nel presente contratto;
- il mutamento di destinazione pattuita;
- l'inadempienza agli obblighi relativi alla diligente custodia dei beni;
- la cessione totale o parziale del contratto e la sub concessione.

Non spetterà al conduttore, in caso di decadenza, alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese. In tutti i casi di risoluzione del contratto per colpa del conduttore, esso ha l'obbligo di effettuare il pagamento di quanto dovuto fino a quel momento ed è tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dall'inadempimento.

NORME FINALI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. n. 101/2018, gli interessati, con la partecipazione alla presente procedura per raccolta di manifestazione d'interesse, acconsentono al trattamento dei propri dati personali per tutte le fasi procedurali.

Conca dei Marini, li 10.09.2024

Il Responsabile del Settore Finanziario
dott. Luigi Schiavi