

Oggetto: avviso di procedura aperta per l'assegnazione in locazione dei terranei comunali siti in Villa Comunale ed adibiti a pubblico esercizio bar (foglio 11, p.lla 23)

IL DIRIGENTE

In esecuzione della determinazione n. 1696 del 24.11.2017, esecutiva ai sensi di legge

RENDE NOTO

CHE IL GIORNO 20 DICEMBRE 2017, ALLE ORE 10.00

presso la Sede Municipale del Comune di Sorrento, Piazza Sant'Antonino, presso l'Aula Consiliare, avrà luogo in seduta pubblica l'esperimento della procedura aperta per l'assegnazione in locazione dei terranei comunali siti in Villa Comunale (riportati nel N.C.E.U. del Comune di Sorrento al foglio 11, p.lla 23).

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 12.00 del giorno 19 DICEMBRE 2017** al protocollo generale del Comune di Sorrento.

L'aggiudicazione avverrà, da parte di apposita Commissione a nominarsi, in favore del concorrente che avrà presentato **l'offerta più alta**.

In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di presentazione e/o ammissione di una sola offerta, purché valida e congrua.

Non saranno ammesse le offerte in ribasso, le offerte condizionate e/o quelle espresse in modo indeterminato.

Resta salvo il diritto di prelazione riconosciuto al precedente conduttore, come disciplinato dal seguente art. 10.

L'intervenuta aggiudicazione non vincolerà la stazione appaltante se non dopo la stipulazione del contratto, previa effettuazione delle verifiche e della documentazione prodotta e sempre che non venga accertato in capo all'aggiudicatario alcun limite o impedimento a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLO DI DESTINAZIONE

I locali oggetto della presente gara sono ubicati al piano terra della maggior consistenza del ex Convento Francescano, sono distribuiti su due livelli, dei quali il

piano interrato, utilizzato come deposito, si compone di due vani per complessivi 41,00 mq circa, ha accesso dal piano superiore mediante botola o montacarichi, mentre il piano terra, di circa 56,00 mq, adibito a bar, si compone di ampia sala più servizi ed accessori, presenta più accessi diretti dalla circostante Villa Comunale.

I locali, sopra descritti, sono ubicati a cavallo di tre unità immobiliari univocamente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Sorrento al foglio 11 mappale 23 subalterni 1, 2 e 5; in particolare occupano per intero il subalterno 2, parzialmente il subalterno 1 e solo marginalmente il subalterno 5 (il deposito non risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati). Il tutto è identificato nelle visure e planimetrie catastali e dello stato dei luoghi allegate al presente bando per formarne parte integrante e sostanziale.

I beni sono destinati a pubblico esercizio, bar, sala tè, gelateria e similari. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

ART. 2 - AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'Ente la sistemazione Urbanistica e Catastale. Restano a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso consentito, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario 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 degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali.

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.

ART. 3 - PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato in Euro 165.600,00 (centosessantacinquemilaseicento/00), pari al canone mensile di Euro 2.300,00 (duemilatrecento/00) moltiplicato per 72 mesi (6 anni).

Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO.

L'importo di aggiudicazione costituisce il canone dovuto per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro il giorno 5 del mese di riferimento, mediante versamento tramite bonifico bancario o bollettino di c/c postale. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 6 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

ART. 7 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in buone condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale i locali in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi dell'immobile locato (energia elettrica, gas, acqua, etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;

- la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuto per legge;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile locato.

Sono, inoltre, a carico e spese del conduttore, in via esclusiva, così come stabilito dalle D. G. M. n. 186 del 14/06/2017 e n. 226 del 01/08/2017, i seguenti obblighi, da svolgere con diligenza e puntualità a pena di risoluzione contrattuale:

- vincolo di destinazione dei locali esclusivamente a bar, sala tè, gelateria e similari;
- manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico insistente per tutta l'area di superficie della Villa Comunale e in particolare:
 - rifacimento manto erboso e relativa manutenzione, delimitazione e protezione degli spazi delle aiuole della Villa Comunale;
 - potatura della consistenza arborea, preservazione di quella esistente mediante adeguati interventi;
 - semina e messa a dimora di piante ed essenze arboree e fioriture;
- manutenzione ordinaria di cancelli e ringhiere presenti in Villa Comunale;
- adeguamento ed ampliamento dell'impianto di illuminazione esistente in Villa Comunale anche nel rispetto di quanto stabilirà nel dettaglio l'Amministrazione Comunale in corso di contratto;
- pulizia giornaliera delle aree a verde, dei viali, degli spiazzi dell'intera superficie della Villa Comunale nonché delle rampe pedonali che dalla Villa medesima conducono alla Marina Piccola - Spiaggia S. Francesco;
- apertura, pulizia e custodia degli annessi servizi igienici a fruizione gratuita;
- vigilanza del complesso della Villa Comunale, garantendone l'apertura al pubblico compatibilmente agli orari previsti nel contratto di gestione dell'impianto ascensore di collegamento della Spiaggia di San Francesco con la Villa Comunale (contratto Rep. 707/2010), e precisamente nei seguenti orari:
 - mesi di Novembre, Dicembre, Gennaio, Febbraio e Marzo: dalle ore 07.30 alle ore 19.30;
 - mesi di Aprile e Ottobre: dalle ore 07.30 alle ore 21.00;
 - mesi di Maggio e Settembre: dalle ore 07.30 alle ore 23.00;
 - mesi di Giugno, Luglio, Agosto: dalle ore 07.30 alle ore 01.00;
 fatte salve, in ogni caso, eventuali future variazioni in corso di contratto disposte e comunicate da questo Ente;

- adeguamento degli orari e dei servizi alle eventuali iniziative eccezionali (spettacoli, mostre, ecc.) promosse dal Comune secondo calendari stagionali preconcordati;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione esistente nella Villa Comunale, comprensiva anche dell'impianto di illuminazione delle rampe pedonali che dalla Villa medesima conducono alla Marina Piccola – Spiaggia di San Francesco;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'arenile e del pontile-solarium di Marina Piccola e dei relativi bagni, a fruizione gratuita, e servizi annessi nonché, per il periodo dal 20 maggio al 30 settembre di ciascun anno, pulizia e guardiana di tutti i medesimi spazi con loro apertura alle ore 08.30 e chiusura alle ore 19.00, fatte salve, in ogni caso, eventuali future variazioni in corso di contratto disposte e comunicate da questo Ente.

Tutti i predetti obblighi saranno oggetto di verifica da parte dei competenti uffici comunali.

Tutte le attività svolte dal conduttore nell'immobile locato e/o a titolo di adempimento degli obblighi di cui sopra sono svolte ad esclusiva responsabilità del conduttore medesimo, nel rispetto della vigente normativa, anche in tema di lavoro e di sicurezza, con esonero espresso del Comune locatore da ogni responsabilità a riguardo.

ART. 8 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Alla gara può partecipare qualsiasi interessato, sia persona fisica sia giuridica, in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
4. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
5. (nel caso di Società) non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e non avere in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

6. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
7. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 6 e 7 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società.

ART. 9 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Chiunque voglia partecipare alla gara per l'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, a pena di esclusione, **entro le ore 12.00 del giorno 19 dicembre 2017** al protocollo generale del Comune di Sorrento.

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo Generale, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente e, qualora per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerà, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà recare l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **"Gara per l'assegnazione in locazione dei terranei comunali siti in Villa Comunale"**.

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste, debitamente sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, e precisamente:

Busta A - Domanda di partecipazione all'Asta

Nella Busta A deve essere inserita la domanda di partecipazione all'asta, redatta su carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente o dal legale rappresentante se l'offerente è una persona giuridica (società, ente, organismo di

qualsiasi tipo), o da altra persona avente i poteri per impegnare l'offerente; alla domanda va accluso in copia idoneo documento di identità del sottoscrittore.

La domanda dovrà indicare:

- per le persone fisiche: il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente;
- per le società, enti ed organismi di qualsiasi tipo: la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale o la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante complete del codice fiscale.

La domanda dovrà essere conforme allo schema riportato all'Allegato 1 e dovrà contenere tutte le dichiarazioni ivi riportate; la sottoscrizione della domanda comporta l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente avviso d'asta.

Nella domanda dovrà essere indicato il recapito dell'offerente (indirizzo, numero di telefono, numero di fax, indirizzo e-mail o di posta elettronica certificata) al quale inviare le comunicazioni inerenti la procedura.

Non potranno essere apposte condizioni o riserve in deroga alle prescrizioni fissate nel presente disciplinare e nell'avviso d'asta, pena esclusione dalla partecipazione all'asta.

Alla domanda dovrà essere allegata, a favore del Comune di Sorrento, una **cauzione provvisoria** fissata in **Euro 3.312,00** (tremilatrecentododici/00) corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta.

Il deposito cauzionale deve essere costituito mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa a favore di: "*Comune di Sorrento – Tesoreria Comunale (procedura aperta per l'assegnazione in locazione dei terranei comunali siti in Villa Comunale)*".

Detto deposito prestato dall'aggiudicatario verrà considerato un deposito infruttifero d'interessi. In caso di rinuncia dell'aggiudicatario e di mancata sottoscrizione del contratto, tale importo verrà incamerato dal Comune.

I depositi cauzionali prestati dai soggetti non aggiudicatari verranno restituiti entro 60 giorni dall'espletamento dell'asta, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario.

I depositi cauzionali verranno restituiti o imputati nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Inoltre, nei sottoelencati casi, dovranno essere allegati i seguenti ulteriori documenti:

1. se l'offerta è presentata dal legale rappresentante di persona giuridica: dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante i relativi poteri di firma;
2. se l'offerta è presentata da un procuratore: procura in originale o copia conforme autenticata, con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione; la procura deve essere conferita con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio.

Busta B - Offerta economica

Nella Busta B dovrà essere inserita l'offerta economica, redatta su carta con marca da bollo da 16,00 euro, e conforme allo schema riportato all'Allegato 2.

Nell'offerta economica dovrà essere indicato il canone che il concorrente offre, espresso in cifre ed in lettere, con la percentuale di rialzo rispetto al prezzo fissato a base d'asta; in caso di discordanza tra l'ammontare dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'offerta più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente o del legale rappresentante se trattasi di società, enti o organismi, o di altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

Non sono ammesse offerte al ribasso.

Tutte le offerte restano valide ed impregiudicate per 180 giorni dalla data della determina di aggiudicazione definitiva, anche ai fini di eventuale scorrimento della graduatoria delle offerte pervenute.

ART. 10 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E DIRITTO DI PRELAZIONE

La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione in locazione dell'immobile avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con determinazione del Dirigente competente, che provvederà all'aggiudicazione.

L'aggiudicazione è condizionata al diritto di prelazione, riconosciuto al precedente conduttore ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78, da esercitarsi nei modi di legge.

Più precisamente, espletata la gara, l'aggiudicazione sarà comunicata al precedente conduttore mediante raccomandata con avviso di ricevimento; qualora il conduttore intenda esercitare la prelazione dovrà comunicare, mediante raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata al locatore, la sua volontà in tal senso, presentando, entro e non oltre i successivi 30 giorni, offerta scritta pari all'ammontare di quella oggetto di aggiudicazione.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria con incameramento della cauzione; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

L'aggiudicatario entrerà in pieno possesso dell'immobile alla data dell'aggiudicazione e ne godrà tutti i benefici e gli obblighi previsti da legge, ivi compreso il pagamento del canone mensile.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà presentarsi presso i competenti Uffici Comunali per la stipula del contratto di locazione.

In sede di stipula del contratto di locazione dovrà essere presentato deposito cauzionale pari a 3 mensilità. Inoltre, a garanzia degli esatti adempimenti degli obblighi previsti dalle delibere giuntali, l'aggiudicatario dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo pari ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

ART. 11 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'istruttore Vincenzo De Martino.

Ogni eventuale informazione, anche relativa alla visione dell'immobile, potrà essere richiesta rivolgendosi all' Ufficio Patrimonio del Comune di Sorrento - Piazza Sant'Antonino 80067 Sorrento (NA) nelle seguenti giornate: lunedì - martedì - mercoledì - giovedì - venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e il martedì e il giovedì

anche dalle ore 15.30 alle ore 17.00, tel.: 081.5335206/081.5335231 o presso gli uffici della Società Andreani Tributi S.r.l., siti in Sorrento Via S. Maria della Pietà n°24, dal Lunedì al Venerdì dalle 9.00 alle 12.00, tel. 081/19143371.

Il presente bando e allegati sono reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Sorrento al seguente indirizzo: www.comune.sorrento.na.it nella pertinente sezione.

Del presente avviso è disposta la pubblicazione sull'Albo Pretorio comunale.

ART. 12 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003 (Tutela della riservatezza).

ART. 13 – ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016.

ART. 14 – INFORMAZIONI ULTERIORI

- Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri;
- non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare;
- non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati;
- non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare;
- il Comune di Sorrento ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna;
- successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto.

ART. 16 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- visure catastali;
 - planimetrie catastali e dello stato dei luoghi;
 - modello di domanda di partecipazione;
 - modello di offerta economica.
-