Città di Sorrento
PROVINCIA DI NAPOLI

"AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SORRENTO AD USO COMMERCIALE"

CIG: ZA237EEDC1

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. ____ del __ / __ / ____

SI RENDE NOTO CHE

E' indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di immobile di proprietà del Comune di Sorrento, destinato attualmente a bar.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della locazione è ubicato in Piazza T. Tasso 38/39, ha destinazione commerciale ed è posto al piano terra di un edificio di proprietà comunale; risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sorrento al Foglio 11, Particella 275, subalterno 2, ha una superficie netta di circa 31,00 mq e si costituisce di ampia, sala oltre servizi e cucina. Rientra nella locazione altresì un deposito al piano seminterrato, con accesso da androne comune al civico 39, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sorrento al Foglio 11, Particella 275, subalterno 16, di superficie netta pari a circa 46,00 mq; si compone di locale deposito, spogliatoio e bagno.
Di seguito i suddetti locali oggetto di locazione verranno indicati, per semplicità, con la parola "immobile".
L'immobile è parte di un edificio di interesse storico architettonico e quindi soggetto alle prescrizioni di legge ai sensi dell'art. 10 comma 5 del D.L. 22/1/2004 n. 42 e ss.mm.ii.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il canone mensile a base d'asta è fissato in **€ 3.600,00 (tremilaseicento/00)**.

DURATA E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione è efficace dalla data di stipulazione dello stesso per una durata massima per complessivi anni dodici, secondo quanto previsto dagli artt. 28 - 29 e ss. della Legge 27 Luglio 1978 n. 392 e ss.mm.ii., e pertanto, dopo i primi sei anni, il contratto di locazione si rinnoverà tacitamente per altri e soli sei anni, salva la facoltà di diniego della rinnovazione in capo al locatore per i motivi di cui all'articolo 29 predetto e con le modalità e i termini ivi previsti.

OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

Considerato che l'immobile in oggetto e le relative pertinenze vengono locati nello stato di fatto in cui si trovano, per consentire ai soggetti interessati di formulare l'offerta economica in piena consapevolezza, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso l'immobile e le aree di pertinenza in oggetto.
Al termine del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione di sopralluogo sottoscritta dal RUP o da un suo delegato, di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura.
Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa.

Città di Sorrento
PROVINCIA DI NAPOLI

Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con l'ufficio Patrimonio del Comune di Sorrento sito in Piazza Sant'Antonino n. 1 – 80067 Sorrento (NA).

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente asta i soggetti - persone fisiche - che si trovano in una delle seguenti condizioni oggetto di dichiarazione sostitutiva ai sensi art. 46 e 47 del DPR 445/2000:

1) essere in possesso della cittadinanza/nazionalità italiana, ovvero la cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea, ovvero la cittadinanza extraeuropea purchè in regola con il permesso/carta di soggiorno;
2) trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
3) di essere pienamente capace a contrarre con la pubblica amministrazione e che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità ovvero sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e che non sono in corso a proprio carico i relativi procedimenti;
4) l'inesistenza di sentenza di condanna, passata in giudicato, o di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure di sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per gravi reati in danno dello Stato o della comunità;
5) nei propri confronti non siano pendenti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. n° 159/2011 e s.m.i.;
6) l'inesistenza di condanna con sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per uno o più reati di partecipazione ad una organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio quale definiti dagli atti comunitari citati dall'art. 45 paragrafo I, direttiva CE 2004/18;
7) non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo (La situazione di morosità non si configura qualora il partecipante sani la propria posizione debitoria entro il termine di scadenza del bando).
8) insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

Possono altresì partecipare alla presente asta i soggetti - persone giuridiche - anche raggruppati, che si trovano in una delle seguenti condizioni oggetto di dichiarazione sostitutiva ai sensi art. 46 e 47 del DPR 445/2000:

1) iscrizione al registro imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. , l'attestazione del possesso del requisito dovrà indicare il numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la competente C.C.I.A.A., la descrizione dell'attività risultante dal registro, nel caso, il numero di iscrizione all'Albo Nazionale degli enti cooperativi;
2) i dati identificativi (anagrafici e di residenza) relativi a tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza (soci, amministratori) al momento della presentazione dell'offerta;
3) che la persona giuridica rappresentata non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non sussistono procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
4) l'inesistenza di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui al D.lgs. n. 159/2011 e s.m.i.;

5) l'inesistenza di condanna, con sentenza passata in giudicato, inesistenza di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, inesistenza di sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per gravi reati in danno dello Stato o della comunità;
6) l'inesistenza di condanna con sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio quale definiti dagli atti comunitari citati dall'art. 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18;
7) non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo (La situazione di morosità non si configura qualora il partecipante sani la propria posizione debitoria entro il termine di scadenza del bando);
8) insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i...

CAUZIONE PROVVISORIA

Il soggetto concorrente dovrà presentare, per la partecipazione alla gara, una garanzia a titolo di cauzione provvisoria, da allegare alla documentazione amministrativa dell'importo di €. 10.800,00 (diecimilaottocento/00) pari a tre mensilità del canone annuale posto a base d'asta del locale per il quale si propone offerta.

A scelta dell'offerente, potrà essere prestata, alternativamente, mediante una delle seguenti modalità:

- Assegno circolare intestato al Comune di Sorrento;
- Versamento tramite bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale - Codice IBAN IT 95Y0623040260000056706141 (in tal caso, va allegata la relativa attestazione);
- Fideiussione: bancaria, o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.L.vo 1/9/1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In tale ultima ipotesi, la garanzia dovrà:

- prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, C.C.;
- l'operatività della medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario ed é svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dello stesso.

In caso di aggiudicazione, la garanzia versata dell'aggiudicatario verrà introitata dall'Amministrazione a titolo di acconto SUL DEPOSITO CAUZIONALE che dovrà essere integrato fino a raggiungere la misura di tre mensilità per come risultanti dall'offerta economica entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro trenta giorni dal provvedimento di aggiudicazione.

Città di Sorrento
PROVINCIA DI NAPOLI

ATTIVITA' CONSENTITE E ATTIVITA' VIETATE

L'immobile oggetto della presente procedura è attualmente destinato a bar.
Sono comunque ed in ogni caso vietate nell'unità immobiliare le seguenti attività:
- sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, agenzia di scommesse, commercio di armi, munizioni, fuochi d'artificio, articoli per adulti, articoli mono prezzo, sigarette elettroniche, commercio/somministrazione a mezzo di distributori automatici, sale giochi, sale scommesse ed in generale attività di scommesse e gioco che comprendono anche parzialmente apparecchi automatici, agenzie di affari, attività finanziarie e di intermediazione mobiliare ed immobiliare, attività di "compro oro, argento e preziosi, attività di officina, quali riparazioni di veicoli, fabbro, costruzioni e attività analoghe, edicole e tabaccherie, attività artigianali di servizi alla persona, luoghi di culto, qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine del Comune o non ritenuta idonea rispetto all'ubicazione dei locali.

CONDIZIONI DI LOCAZIONE

Il conduttore utilizzerà l'immobile locato nel rispetto delle norme vigenti. Il Conduttore provvederà a custodire e conservare l'immobile con diligenza e curerà a sue spese, senza diritto di rivalsa, gli oneri di pulizia e manutenzione.
Il contratto di locazione sarà stipulato secondo lo schema di contratto Allegato A, contenente altresì le relative planimetrie catastali.

PROCEDURA DI GARA

L'individuazione del contraente ha luogo mediante procedura ad evidenza pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato dall'Amministrazione nell'avviso d'asta, ai sensi dell'art. 73, lett. c), e 76 comma 2 del R.D. 827/1924,
L'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che presenterà l'offerta economica più elevata rispetto all'importo del canone mensile posto a base di gara. Non sono ammesse offerte alla pari o in ribasso, a pena di esclusione.
L'offerta dell'aggiudicatario "provvisorio" dovrà essere mantenuta valida per un periodo di giorni 180 (centoottanta) dalla data di esperimento della gara.
Sulla presente procedura di gara per la locazione commerciale di immobile comunale si applica il "Diritto di prelazione in caso di nuova locazione" di cui all' art. 40 della L. 392 del 27 luglio 1978, nei confronti del conduttore uscente.
Si comunica che il conduttore uscente è:
Col. Fat Snc di Colella Luca e Fattorusso Vincenzo.
L'offerta dell'aggiudicatario provvisorio sarà comunicata al conduttore uscente mediante raccomandata con avviso di ricevimento.
Il conduttore uscente ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma dell'art. 40 L. 392/78, offra condizioni uguali a quelle dell'aggiudicatario "provvisorio" comunicategli dall'Ente.
La documentazione amministrativa e l'offerta economica dovranno essere contenute in due distinti plichi, sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura e recanti, all'esterno:

Busta 1: la dicitura "Documentazione Amministrativa"
Busta 2: la dicitura "Offerta economica"

I due plichi, a propria volta, dovranno essere inseriti in un unico plico più grande, sigillato e

controfirmato sui lembi di chiusura, recante l'indicazione del mittente e la dicitura:
"ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SORRENTO AD USO COMMERCIALE PIAZZA T. TASSO N. 38/39".
Il suddetto plico dovrà pervenire, pena esclusione dalla gara, al COMUNE DI SORRENTO – Ufficio Protocollo presso Piazza Sant'Antonino 14 - 80067 SORRENTO (NA), **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 31/10/2022** (a tal fine fa fede il timbro d'arrivo apposto dall'ufficio Protocollo), a mano, a mezzo di corriere privato o per mezzo dell'Ente Poste Italiane, mediante raccomandata A/R.
Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
La data e l'orario di arrivo, risultanti dal timbro apposto dal protocollo Generale del Comune, fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile sopra indicato.

Nella busta 1 "Documentazione Amministrativa", il concorrente dovrà inserire:

- **Domanda di partecipazione** (con dichiarazioni sostitutive rese ai sensi del DPR n. 445/2000), redatta in bollo utilizzando il **Modello A** -Istanza per la partecipazione all'asta pubblica (ovvero in conformità ad esso).

L'istanza va sottoscritta:
- dalla persona fisica;
- dal titolare dell'impresa individuale o dal legale rappresentante della società;
- in caso di società, associazioni o organismi collettivi da ogni soggetto individuato dall'art. 2, comma 3, del DPR 3 giugno 1998, n. 252;
- in caso di raggruppamento, da ciascuno dei soggetti raggruppati;

Nel Modello A è altresì ricompresa apposita dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 (R) e 47 (R) del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale si attesta il possesso dei requisiti di partecipazione previsti nonché di:

- aver preso esatta cognizione della natura dell'asta pubblica e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla formulazione dell'offerta;
- aver visionato l'immobile come da allegata dichiarazione rilasciata dalla stazione appaltante e di ritenerlo idoneo ad essere assunto in locazione;
- di accettare integralmente, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nell'avviso d'asta ed in ogni relativo allegato;
- di aver preso cognizione che il contratto di locazione dovrà essere stipulato nel termine di gg. 30 dalla comunicazione di aggiudicazione;
- essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs 196/2003, successivo Reg. UE 2016/679 e successive modificazioni ed integrazioni, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 DPR 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate.

I suddetti requisiti e attestazioni devono essere posseduti e dichiarati da tutti coloro che sono deputati alla sottoscrizione dell'istanza di partecipazione.

- **Documento o ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del deposito cauzionale.**
- **Documento di identità del sottoscrittore in corso di validità ai sensi del DPR 445/2000.**

Nella busta 2 "Offerta economica", il soggetto partecipante dovrà inserire:

La propria offerta in bollo (utilizzando il modello B – offerta economica ovvero in conformità ad esso).
L'offerta dovrà indicare in cifre ed in lettere:
- l'importo unitario offerto in rialzo sull'importo posto a base d'asta inerente il canone mensile di locazione pari a €. ____,__ mensili.

Si precisa che:
a) L'offerente deve indicare le proprie generalità e debitamente sottoscrivere l'offerta con firma leggibile e per esteso. In caso di offerta proveniente da società commerciale, la stessa deve essere sottoscritta dal suo legale rappresentante, in caso di offerta proveniente da più soggetti raggruppati, da tutti i soggetti.
b) Non sono ammesse offerte di importo pari rispetto al prezzo base (pertanto sono ammissibili solo le offerte contenenti un rialzo sul canone mensile), condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o altrui.
c) Non è consentito al medesimo operatore economico di presentare più offerte per il medesimo locale, nemmeno a diverso titolo.
d) È onere di ciascun concorrente rendere dichiarazioni chiare e dettagliate. Qualora vengano rese informazioni palesemente ambigue o dal contenuto non sufficientemente chiaro, non si procederà a prenderle in considerazione.
e) L'Amministrazione comunale, direttamente o anche avvalendosi di competenti organi esterni – oltre a richiedere ai concorrenti dimostrazione documentale delle dichiarazioni rese - provvederà al controllo della veridicità delle informazioni prodotte da tutti i concorrenti.
f) Tutte le condizioni economiche offerte e, come tali, oggetto di valutazione diverranno specifici obblighi contrattuali che impegneranno il soggetto aggiudicatario al pari degli altri obblighi previsti.

Il Modello B (offerta economica) va corredato dal documento di identità del sottoscrittore in corso di validità ai sensi del DPR 445/2000.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE
La Commissione di gara, all'uopo nominata, **il giorno 3 novembre 2022**, **alle ore 10.00**, presso la Sede Comunale, ubicata in Piazza Sant'Antonino 1 - 80067 Sorrento (NA), in seduta pubblica procederà alla apertura dei relativi plichi, verificando, sulla base delle documentazioni ivi contenute:
- il possesso dei requisiti dei concorrenti ai fini della loro ammissione alla gara, sulla base delle dichiarazioni presentate, nonché la completezza e la regolarità della documentazione prodotta;
- la regolarità delle offerte.

La Commissione di gara provvederà pertanto:

a) all'apertura della busta amministrativa, escludendo dalla gara i concorrenti per i quali non risulti il possesso dei requisiti richiesti o siano incomplete la dichiarazione e/o la documentazione prodotta;
b) all'apertura della busta contenente l'offerta economica presentata dai concorrenti ammessi alla gara;
c) ad individuare il soggetto che abbia presentato l'offerta migliore rispetto all'importo posto a base d'asta.

Si procederà anche nel caso di una sola offerta valida.
In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà all'individuazione del soggetto assegnatario mediante sorteggio, in deroga alle previsioni dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.
L'assegnatario cosi determinato riveste carattere di "assegnatario provvisorio", fino ad avvenuto espletamento e completamento della procedura che prevede la possibilità di esercitare l'esercizio del "Diritto di prelazione" art. 40 - L.392/1978 da parte del conduttore uscente
In caso di difformità tra l'offerta indicata in lettere e l'offerta indicata in cifre, prevale l'offerta indicata in lettere, anche se quella in cifre risulti più conveniente per l'Amministrazione.
L'aggiudicazione provvisoria sarà fatta a favore del soggetto che abbia presentato l'offerta migliore ed il cui importo sia coerente con quello posto a base d'asta, previa verifica dei requisiti previsti per la partecipazione all'asta.
Qualora tale verifica dia esito negativo, l'Amministrazione comunale procederà all'esclusione dell'operatore economico, all'incameramento del deposito cauzionale con facoltà di procedere all'assegnazione provvisoria nei confronti del soggetto collocatosi nella graduatoria di merito nella posizione immediatamente successiva, con le conseguenze di legge.
L'offerta dell'aggiudicatario provvisorio sarà comunicata al conduttore uscente mediante raccomandata con avviso di ricevimento.
Il conduttore uscente ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma dell' art. 40 L. 392/78, offra condizioni uguali a quelle dell'aggiudicatario "provvisorio" comunicategli dall'Ente.
L' aggiudicazione definitiva avverrà in favore del conduttore uscente qualora espliciti nei termini di cui sopra il "Diritto di prelazione";
L'aggiudicazione definitiva avverrà in favore dell'aggiudicatario "Provvisorio" individuato nell'espletamento della presente procedura di gara, qualora il conduttore uscente non si avvalga del "Diritto di prelazione".

L'aggiudicazione non equivale a nessun effetto alla stipula del contratto di locazione (R.D. 23/05/1924 n. 827).
L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto nel termine di 30 gg. dalla comunicazione di "Aggiudicazione definitiva" da parte dell'Amministrazione comunale.
In caso di mancata stipula nel termine prescritto, l'Amministrazione comunale procederà a revocare l'aggiudicazione con facoltà di interpellare il successivo in graduatoria, fatta salva l'azione di risarcimento per il maggior danno subito dall'Amministrazione ed ogni altra azione a tutela dei propri interessi.
Tutte le spese contrattuali e di registrazione nonché l'onere della certificazione APE da produrre al momento della stipula del contratto di locazione restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Città di Sorrento
PROVINCIA DI NAPOLI

Per quanto non previsto dalle norme sopraindicate, ai fini dell'espletamento della gara avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento approvato con R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.

Ai sensi del D.Lgs 196/03 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento UE n. 679/2016 (General Data Protection Regulation), i dati forniti dai soggetti partecipanti sono trattati per le finalità connesse alla presente gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto, il loro conferimento è obbligatorio per coloro che vogliono partecipare alla gara e l'ambito di diffusione dei dati medesimi è quello definito dalla Legge 241/90.

PUBBLICAZIONE
L'avviso d'Asta verrà pubblicato all'albo pretorio elettronico dell'Ente, sul sito internet del Comune di Sorrento all'indirizzo www.comune.sorrento.na.it nella sezione "Bandi e Avvisi.
Il presente Bando, gli allegati ed ogni documento inerente la procedura di gara sono disponibili presso il VI Dipartimento – Ufficio Patrimonio (orari: 9.00 – 13.000 dal lunedì al venerdì nonché 15.30 – 17.30 nei giorni di martedì e giovedì - previo appuntamento telefonico al seguente numero 081/5335231) in Piazza Sant'Antonino 1 - 80067 Sorrento (NA).
Per prendere visione del bene oggetto di locazione sarà disponibile, previo appuntamento telefonico, un responsabile/referente dell'ufficio Patrimonio.
Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si rimanda alla vigente normativa in materia.
La procedura di gara sarà esperita ai sensi della normativa vigente.

Responsabile del Procedimento: dott.ssa Immacolata Scognamiglio
Mail: patrimonio@comune.sorrento.na.it

IL DIRIGENTE DEL VI DIPARTIMENTO
dott. Donato Sarno