### CITTA’ DI SORRENTO

### CITTA’ METROPOLITANA DI NAPOLI

### BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UN LOCALE COMUNALE DA ADIBIRSI ALL’ESERCIZIO DI ATTIVITA’ CULTURALI.

E’ interesse dell’amministrazione concedere in locazione i locali, facenti parte della maggior consistenza del complesso immobiliare, denominato Chiostro di San Francesco, individuato al Catasto Fabbricati di questo Comune al foglio 11 Particella 23 subalterno 5, ubicati al piano secondo di Piazza F. S. Gargiulo n. 8, contraddistinti nella planimetria allegata ed aventi una superficie totale di mq 165,00 circa, per lo svolgimento di attività culturali (mostre d’arte, danza, musica, teatro), al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà attraverso attività che possano contribuire a creare un punto qualificato di aggregazione e promozione dei valori della cultura, mediante la costante cura dei locali.

**AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

**Comune di Sorrento,**

**Piazza Sant’Antonino, 14**

**80067 SORRENTO**

**Ufficio di Riferimento: Servizio Patrimonio**

**Responsabile del Procedimento: Dott. Giulio Bifani**

**Telefono: 081.5335281**

**pec:** [**patrimonio@pec.comune.sorrento.na.it**](mailto:patrimonio@pec.comune.sorrento.na.it)

**OGGETTO DEL BANDO**

Il presente bando ha per oggetto l’assegnazione in locazione di una porzione di immobile, appartenente al patrimonio disponibile dell’Ente, da destinarsi ad attività culturali per lo sviluppo economico, sociale e culturale della collettività. L’uso dei locali deve essere, pertanto, finalizzato a realizzare in via esclusiva attività culturali, educative, corsi per il tempo libero, per tutta la cittadinanza, così che possa divenire centro di aggregazione locale e promozione dei valori della cultura, della socializzazione, anche con l’attivazione ed il miglioramento di eventuali servizi accessori. L’attività si deve svolgere per almeno 40 settimane all’anno.

Ciascun partecipante dovrà allegare, all’istanza di partecipazione, una relazione che illustri le finalità, le modalità e gli obiettivi dell’attività culturale che si intende svolgere con le modalità di utilizzo dei locali.

**PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

Procedura ad evidenza pubblica aperta, finalizzata alla selezione del soggetto locatario, con aggiudicazione secondo il criterio del prezzo più alto rispetto al canone di locazione posto a base di gara.

**CONDIZIONI E DURATA**

Il locale sarà affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il contratto di locazione è efficace dalla data di stipulazione dello stesso per complessivi anni dodici, secondo quanto previsto dagli artt. 27 e 28 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 per altri e soli sei anni, senza possibilità di proroga e/o di rinnovo successivamente al periodo di dodici anni. Alla scadenza del contratto, l’immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dalle attività svoltavi, libero da persone e cose non di proprietà dell’Amministrazione comunale. Nel caso di ritardata consegna dell’immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di € 100,00 (Cento/00), salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggiore danno. Prima della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà fornire idonea polizza assicurativa per responsabilità civile.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

I locali oggetto del presente bando di gara, rientrano, come già descritto in epigrafe, nella maggior consistenza del fabbricato monumentale denominato “Chiostro di San Francesco”. L’accesso attuale ai locali avviene attraverso scala in comune sul lato nord del chiostro che, dal piano terra raggiunge il piano secondo. L’accesso al chiostro, invece, avviene da porta su Piazza Francesco Saverio Gargiulo. La consistenza della locazione, facilmente deducibile dalla planimetria allegata, si compone di corridoio di ingresso su cui si affacciano tre ampi locali, scala di accesso al locale di massima grandezza, ampio locale semiautonomo e terrazzi di copertura, per una superficie complessiva di circa 165,00 mq. I locali, oggetto di recente ristrutturazione, risultano ampiamente areati e soleggiati.

**CANONE ANNUO POSTO A BASE D’ASTA**

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione degli immobili di cui sopra è pari ad euro 24.000,00 (euro ventiquattromila/00). Il canone è stato determinato tenendo presente gli ultimi valori del borsino immobiliare O. M. I. disponibili, per locali ad uso ufficio per la zona di riferimento B2- Zona Centrale Pregiata. Il canone è da corrispondere in rate mensili anticipate e sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione su richiesta del locatore, nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

## REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per l’ammissione alla gara sono richiesti in capo al soggetto concorrente, se trattasi di persona fisica, o in capo al titolare dell’impresa individuale o al legale rappresentante se trattasi di società o loro delegati, i requisiti di seguito riportati:

**Requisiti di ordine generale:** I partecipanti non devono trovarsi in nessuna ipotesi di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della legge e non devono aver avuto applicazione di alcuna sanzione o misura cautelare che impediscono di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Inoltre i partecipanti non devono avere debiti/pendenze nei confronti del Comune di Sorrento né avere in corso procedure di fallimento o di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di liquidazione coatta amministrativa.

**Requisiti di idoneità professionale**: Iscrizione nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali. E’ altresì richiesta la regolarità contributiva e l’indicazione delle sedi e le posizioni INPS e INAIL.

Tutti i requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza del presente avviso.

## OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

## Il conduttore dovrà farsi carico dei seguenti oneri:

* Spese relative a tutte le utenze idriche e di energia elettrica (il conduttore provvederà ai relativi allacciamenti, alla stipula dei dovuti contratti con intestazione diretta);
* Spese di ordinaria manutenzione;
* Sono altresì a carico del locatario senza diritto ad alcun rimborso, i lavori di adeguamento alla normativa vigente degli immobili oggetto della locazione. In particolare, restano espressamente a carico del locatario, gli oneri per l’adeguamento/sostituzione degli infissi esterni e per la realizzazione di idonei servizi igienici.
* Costituiscono altresì, oneri a carico del locatario tutte le spese necessarie ad assicurare la sicurezza delle strutture (ex D.Lgs. n. 81/2008) ivi incluse l'acquisizione dei pareri da parte degli organi competenti in ragione dell'attività.
* Assunzione di qualsiasi responsabilità per danni causati a persone/cose, sollevando il Comune di Sorrento da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alla sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro. Prima della stipula del contratto di locazione, in ogni caso, il conduttore dovrà fornire idonea polizza assicurativa per responsabilità civile.

**GARANZIE**

A garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, l’aggiudicatario è obbligato a versare al Comune a titolo di garanzia e/o cauzionale, prima della stipula del contratto stesso una somma pari a tre mensilità. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione del rapporto contrattuale. All'aggiudicatario inoltre spetta presentare, al momento della stipula del contratto, una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni all’immobile e di danni provocati a terzi nell’espletamento dell’attività nonché gli infortuni al personale impiegato, con massimali non inferiori ad un milione di euro sia per la sezione RCT che la sezione RCO. La polizza includerà le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, eventi socio politici e atti vandalici. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata del contratto.

**CONDUZIONE DELLE STRUTTURE**

Al Conduttore è vietato espletare nei locali in gestione qualsiasi attività che non sia attinente ad attività culturali, salvo quelle espressamente autorizzate dall’Amministrazione. In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura degli immobili e/o delle strutture, il locatario si impegna a gestire l’attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all’immagine e al decoro della pubblica amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

E’ fatta salva la facoltà dell’Amministrazione Comunale promuovere negli spazi riservatiall’Ente,(come evidenziati in planimetria):

• attività organizzate dall’Amministrazione comunale;

• manifestazioni organizzate da associazioni;

• manifestazioni che coinvolgono scolaresche del Comune;

• manifestazioni artistiche/artigianali patrocinate dall’Amministrazione Comunale.

L’Amministrazione Comunale comunica al locatario le date e gli orari di eventuali manifestazioni o eventi, al fine di concordare per tempo i necessari adempimenti organizzativi.

**OBBLIGO DI SOPRALLUOGO**

Considerato che l’immobile in oggetto viene locato nello stato di fatto in cui si trova, per consentire ai soggetti interessati di formulare l’offerta economica in piena consapevolezza, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso l’immobile. 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. Saranno escluse le offerte pervenute che non riportano tra la documentazione da presentare l’attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata da un soggetto incaricato dall’amministrazione comunale. Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con il servizio patrimonio del Comune di Sorrento. Il sopralluogo potrà essere svolto collettivamente con la presenza contemporanea di più soggetti interessati.

### TERMINE E MODALITA’ DI TRASMISSIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

L’istanza partecipativa, l’offerta economica e la presentazione dell’attività, con le modalità di svolgimento dell’attività, dovranno **pervenire entro le** **ore 12.00 del giorno 05.06.2025,** termine perentorio a pena di esclusione,esclusivamente a mezzo pec: protocollo@pec.[comune.sorrento.na.it](mailto:comune.sanmichelealtagliamento.ve@pecveneto.it) indicando il seguente oggetto: ***“AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UN LOCALE COMUNALE DA ADIBIRSI AD ATTIVITA’ CULTURALI”*.**

Farà fede la data e l’ora della ricevuta di avvenuta accettazione rilasciata dal gestore del sistema. Non saranno ammesse le manifestazioni di interesse pervenute oltre il limite temporale sopra citato o trasmesse con altre modalità ovvero per le quali manchi o risulti incompleta o irregolare la documentazione richiesta.

### CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni complementari e/o di chiarimenti e ogni richiesta di notizia utile per la partecipazione all’affidamento o sullo svolgimento di essa, dovranno essere trasmesse all’indirizzo e-mail patrimonio@comune.sorrento.na.it entro le **ore 12.00 del giorno 30.05.2025.**

### Non verrà data risposta a richieste pervenute oltre tale termine.

### ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

A conclusione dell’intera procedura, il soggetto/ditta che avrà accettato l’assegnazione, dovrà stipulare il contratto di locazione con il Comune di Sorrento nel termine di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di assegnazione. Le spese contrattuali e di registrazione del contratto saranno interamente a carico del conduttore.

Il Comune si riserva ogni decisione in merito all’ammissione dei candidati nonché alla possibilità di modificare i termini, sospendere ed interrompere in ogni momento le procedure avviate relativa al presente bando.

Nessun diritto può sorgere ad alcun titolo in capo ai soggetti che presenteranno domanda al presente avviso.

### TRATTAMENTO DATI

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel regolamento U.E. 679/2016 e nel D. Lgs n. 196/2003 e s.m.i., per finalità unicamente connesse alla procedura in argomento.

A norma di quanto prescritto dal Regolamento U.E. n. 2016/679 (art. 13) e dal D.Lgs. n. 196/2003 (art. 13), titolare del trattamento dei dati è il COMUNE DI SORRENTO – Piazza SANT’ANTONINO 1 – 80067 SORRENTO (NA).

**PUBBLICITÀ E TRASPARENZA**

Il presente Avviso ed i relativi allegati sono scaricabili dal sito istituzionale del Comune di SORRENTO, [www.comune.sorrento.na.it,](http://www.comune.sorrento.na.it,) nella sezione “Amministrazione Trasparente”, “Bandi di gara e contratti”.

Responsabile unico del procedimento è il **Dott. Giulio Bifani.**

Per informazioni:

Ufficio Patrimonio - tel. 081.5335281 – email: [patrimonio@comune.sorrento.na.it](mailto:patrimonio@comune.sorrento.na.it%20)

Allegati al presente Avviso:

Allegato A – Istanza di partecipazione

Allegato B – Modello Offerta Economica

Allegato C – Planimetria locali

**Il Dirigente del VI Dipartimento**

**Dott. Vincenzo Limauro**