



COMUNE DI CRACO

Ca.p. 75010

Provincia di Matera

Allegato A

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI SITI IN VIA ROMA CON APPLICAZIONE DI QUOTA DI RISERVA PARI AL 50% IN FAVORE DI OPERATORI ECONOMICI DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE DI SETTORE

VISTA la delibera n. 11 del 03/02/2020, con la quale si prendeva atto del trasferimento della gestione dei locali di Via Roma dall'ATER in capo al Comune di Craco.

VISTO il Regolamento per la disciplina della concessione dei Beni immobili nella disponibilità del Comune di Craco, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 28 del 14/12/2018.

RENDE NOTO

Che il giorno 27/11/2020 con inizio alle ore 10:00 nella Residenza Municipale, presso l'aula consigliare, in seduta pubblica si procederà all'asta per la concessione in locazione – con aggiudicazione separata per ogni singolo lotto- degli immobili sotto descritti, situati in Via Roma, con le seguenti funzioni: commercio turistico-culturale ed esercizi pubblici, studi per privati professionisti, previa regolarizzazione, in base all'uso specifico, e rilascio della relativa certificazione a cura dei conduttori:

- **Via Roma n. 2 – sub 13:** Locale identificato con il numero civico 2 nell'allegata planimetria, distinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.33 p.lla 446, sub 13 – superficie mq. 76,00 – importo mensile a base d'asta: € 98,90 riservato per pubblici esercizi per attività di somministrazione di alimenti e bevande (BAR) ed in favore di operatori economici residenti nel territorio comunale;
- **Via Roma n. 4 – sub 12:** Locale identificato con il numero civico 4 nell'allegata planimetria, distinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.33 p.lla 446, sub 12 – superficie mq. 48,00 – importo mensile a base d'asta: € 62,40 – riservato favore di operatori economici residenti nel territorio comunale;
- **Via Roma n. 6 – sub 11:** Locale identificato con il numero civico 6 nell'allegata planimetria, distinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.33 p.lla 446 sub 11, superficie mq. 43,00 – importo mensile a base d'asta: € 55,90 – riservato favore di operatori economici residenti nel territorio comunale;
- **Via Roma n. 8 – sub 10:** Locale identificato con il numero civico 4 nell'allegata planimetria, distinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.33 p.lla 446 sub 10, superficie mq. 48,00 – importo mensile a base d'asta: € 62,40

- **Via Roma n. 12 – sub 8:** Locale identificato con il numero civico 12 nell'allegata planimetria, distinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.33 p.lla 446 sub 8, superficie mq. 48,00 – importo mensile a base d'asta: € 62,40
- **Via Roma n. 14 – sub 7:** Locale identificato con il numero civico 14 nell'allegata planimetria, distinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.33 p.lla 446, sub 97, superficie mq. 43,00 – importo mensile a base d'asta: € 55,90 .

Diritti e pesi gravanti sui beni oggetto di locazione: necessità di manutenzione straordinaria;

Gli immobili sono locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura; tutte le eventuali spese necessarie per la finitura e l'adeguamento dei locali sono poste a carico del soggetto locatario, compreso l'eventuale richiesta e l'ottenimento del certificato di agibilità da richiedere alla conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria, di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso oggetto di aggiudicazione, 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 ristrutturazioni, conservazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e/o adeguamento tecnico e/o igienico-sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previo parere tecnico/economico da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali.

Sono altresì ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, TV, ecc.)
- il pagamento del tributo per i rifiuti solidi urbani nonché di ogni tassa o contributo dovuto per legge, salvo agevolazioni da stabilirsi con separata attività procedimentale;
- l'esecuzione delle opere di adeguamento, riparazione ordinaria e manutenzione straordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per cui l'uso è destinato;

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente bando, si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

Per informazioni ed eventuali sopralluoghi presso gli immobili oggetto del bando gli interessati potranno rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico o l'Ufficio di Polizia Locale del Comune di Craco.

L'obiettivo che si pone l'Amministrazione Comunale, con la locazione di tali locali, è favorire attività:

- rivolte a recupero delle tradizioni storiche e culturali con attività che, per quanto diversificate, faranno della tipicità, della riscoperta di antichi mestieri e della storia antica e più recente il motivo conduttore cui ispirarsi;
- Di ogni genere e natura compatibili con lo strumento urbanistico e con le caratteristiche di residenzialità della zona (con esclusione di tutte quelle attività similari o equivalenti a sexy shop, sale per scommesse, phone center, money transfer e compro oro), purché di tipo non nocive e/o inquinanti.
- insediamento di studi di privati professionisti.

Per questo motivo gli interventi da attuare dovranno avere particolari peculiarità richiamando elementi di attrazione e sviluppo commerciale e/o storico culturale e/o di promozione del territorio comunale e comprensoriale.

1. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta verrà aggiudicata con il metodo di cui all'art. 73 lett. C) del Regolamento per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n.827. **Saranno ammesse solo offerte in aumento sul canone a base d'asta di cui sopra (non è prefissato alcun limite di aumento).** L'aggiudicazione avverrà a favore di chi presenterà l'offerta più vantaggiosa, per singolo lotto.

E' stabilita una riserva del 50% in favore di soggetti residenti a Craco

L'aggiudicazione varrà fatta con unico e definitivo esperimento per ogni lotto.

L'asta sarà dichiarata valida anche se perverrà una sola offerta valida (art. 58 Regolamento citato). Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidamente obbligate.

In caso che uno o più concorrenti presentino offerta di uguale importo ed essa sia la più vantaggiosa, si procederà nella medesima adunanza ad un'offerta migliorativa in busta chiusa tra essi soli; colui che risulterà migliore offerente, sarà dichiarato aggiudicatario. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte, si andrà pure a sorteggio nel caso i concorrenti di offerta uguale non siano presenti alla gara. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

2. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA.

Può partecipare chiunque interessato, sia persona fisica che giuridica, in possesso alla data di presentazione dell'offerta dei seguenti requisiti:

Per le persone fisiche:

- non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

Per le ditte/associazioni:

- non trovarsi in stato di fallimento liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e straniera, se trattasi di concorrente di altro Stato;
- essere in regola con il pagamento degli oneri previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori dipendenti;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- inesistenza di forme di controllo o di collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice Civile con altre imprese partecipanti alla stessa gara di cui si tratta;
- inesistenza di condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la società verso terzi;
- inesistenza, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la società verso terzi, di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 85 del D.lgs. N. 159/2011.

Le persone giuridiche dovranno indicare tutti i dati relativi all'iscrizione alla competente C.C.I.A.A.

I partecipanti non dotati di partita iva e non essere iscritti alla Camera di Commercio devono produrre una dichiarazione sostitutiva con la quale si impegna a dotarsi di partita iva e iscrizione alla Camera di Commercio entro mesi due dalla data di concessione del locale;

Per ogni partecipante:

- non trovarsi in una delle condizioni che comporta l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

Ogni concorrente può partecipare per uno o più lotti se contigui con l'obbligo, nel caso risultasse aggiudicatario di più lotti, di sceglierne massimo due lotti, entro e non oltre cinque giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione. Passato il termine suddetto verrà assegnato d'ufficio il lotto con il prezzo più conveniente per l'ente.

Sarà possibile l'assegnazione di un secondo lotto solo nel caso in cui le domande pervenute siano inferiori al numero dei lotti posti a base di gara.

Possono partecipare concessionari di altri immobili comunali, purché in regola con i relativi canoni alla data di presentazione dell'offerta, a condizione che manifestino la disponibilità a restituire l'immobile oggetto di precedente concessione, pertanto gli stessi concessionari, al fine di essere proclamati aggiudicatari, dovranno rilasciare contestualmente l'immobile da loro detenuto.

3 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere costituita da un plico sigillato o controfirmato sui lembi di chiusura contenente al suo interno, a pena di esclusione due plichi, recanti l'intestazione del mittente (Con indicazione di: Nominativo, sede e recapiti telefono – fax – pec/email), a loro volta sigillati o controfirmati sui lembi di chiusura denominati plichi n. 1 e n.2 e precisamente:

- **Plico n.1 – Documentazione amministrativa;**
- **Plico n. 2 – Offerta economica.**

3.1 CONTENUTO DEL PLICO N.1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.

A pena di esclusione, il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) **Domanda**, in competente bollo, **di partecipazione** alla procedura d'asta, debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale.
- b) **Dichiarazione/i sostitutiva/e** firmata dal legale rappresentante, resa ai sensi del combinato disposto degli artt. 37, 38, 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante/i il possesso dei requisiti di cui al precedente punto 2 – Requisiti per la partecipazione all'asta;
- c) **Dichiarazione** esplicita, resa dal richiedente o dal legale rappresentante, attestante di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel bando e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;
- d) **Ricevuta attestante l'avvenuto versamento** a titolo di deposito cauzionale provvisorio intestato al Comune di Craco di un importo pari a € 100,00 da effettuarsi mediante versamento presso la Tesoreria comunale in contanti oppure mediante bonifico bancario utilizzando il seguente Codice IBAN:
IT82 Q053 8780 3910 0000 8007 644 –Banca Popolare Emilia Romagna- oppure versamento su Conto corrente postale: 12585758 intestato a Comune di Craco (MT) servizio Tesoreria, precisano nella causale "*deposito cauzionale provvisorio relativo all'asta pubblica locale sito in Via Roma, Lotto n. ___ !*", oppure mediante assegno circolare non trasferibile dello stesso importo in favore del Comune di Craco;

Le suddette dichiarazioni devono essere sottoscritte dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di personalità giuridica e accompagnate da copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore.

Possono essere, inoltre, allegati alla domanda eventuali altri documenti che il concorrente riterrà utile o che comprovino quanto indicato nella domanda e/o dichiarazione/i.

3.2 CONTENUTO DEL PLICO N.2 – OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica, espressa su carta resa legale con l'apposizione di una marca da bollo di €16,00, contenente l'indicazione del prezzo offerto sia in cifre che in lettere, indicante il canone che il concorrente s'impegna a versare mensilmente al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana, senza abrasioni o correzioni di sorta; in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di personalità giuridica, accompagnata da fotocopia fotostatica di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore. **Saranno ammesse solo offerte in aumento sul canone a base d'asta di cui sopra (non è prefissato alcun limite di aumento).**

Non saranno ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato.

Il plico contenente la Documentazione amministrativa e l'Offerta economica – pena esclusione della gara- deve pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 26/11/2020** al seguente recapito:

Comune di Craco, Via Mastronardi n.2 – 75010 Craco (MT) – Ufficio Protocollo.

Per la consegna del piego sono ammesse tutte le forme compresa la consegna a mano. I plichi, idoneamente sigillati o controfirmati sui lembi di chiusura, devono recare all'esterno, a pena di esclusione, - oltre all'intestazione del mittente ed all'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura: **“ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI ALCUNI LOCALI SITI IN VIA ROMA- LOTTO N. ____”**.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Trascorso il termine fissato per il ricevimento del plico non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

Il plico mancante dell'indicazione del lotto cui la medesima istanza si riferisce, non sarà ammesso all'asta.

Le offerte e la documentazione devono essere presentate singolarmente e separatamente per ogni singolo lotto. Ogni plico può contenere l'offerta riferita ad un solo lotto.

4. CAUSE DI ESCLUSIONE

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dal presente bando, saranno motivo d'inammissibilità alla domanda le seguenti irregolarità:

- l'offerta che non sia contenuta nell'apposita busta interna chiusa;
- mancanza della firma o sottoscrizione della domanda e/o della/e dichiarazione/i e/o dell'offerta;
- Mancanza di una o più dichiarazioni comprovante i requisiti essenziali.

5. AVVERTENZE

Non sono ammesse le seguenti tipologie di attività, con compatibili con le caratteristiche di residenzialità della zona e che comporteranno la risoluzione del contratto:

- **Sexy shop o equivalenti;**
- **Phone center;**
- **Money transfer;**
- **Compro oro.**
- **Sale scommesse.**

L'amministrazione si riserva in ogni caso di non procedere all'apertura delle buste e di non aggiudicare la gara.

L'amministrazione si riserva altresì, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestante il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta o che abbia dichiarato il falso, decade dall'aggiudicazione provvisoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto. Il miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta e per un periodo di 180 giorni come sopra specificato.

Gli offerenti non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione alla gara.

Per qualunque controversia dovesse sorgere tra l'Amministrazione e l'aggiudicatario sarà competente il foro di Matera.

Si precisa che qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto di locazione entro i termini indicati dall'Amministrazione comunale si procederà alla decadenza dell'aggiudicazione, all'escussione della cauzione provvisoria, fatte salve le ulteriori azioni in danno, ed allo scorrimento della graduatoria.

Il contratto, sarà stipulato in forma pubblico-amministrativa, utilizzando lo schema opportunamente adeguato, approvato con determina del responsabile del settore :

- Tutte le spese contrattuali saranno a carico dell'aggiudicatario;
- Prima della stipula del contratto, il locatario deve costituire apposita cauzione pari a tre mensilità complessive a garanzia degli impegni e degli obblighi che assume nei confronti del Comune con la sottoscrizione dell'atto di locazione non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali, contenente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile; il deposito cauzionale così costituito sarà reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- durata contrattuale anni 6 rinnovabile tacitamente di sei anni ai sensi della legge 392/78 artt.27 e 28;

- Canone mensile quale risulterà ad esito della procedura di gara, da pagarsi anticipatamente entro il giorno 10 del mese, presso la Tesoreria Comunale, pena la risoluzione del contratto di locazione.
- Aggiornamento automatico del canone, ogni anno a decorrere dal secondo, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati;
- Provvedere alle manutenzione ordinarie e straordinarie dei locali, in deroga agli artt. 1576 e 1609 del codice civile, degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del locatario, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;
- Garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale;
- Aprire l'attività commerciale entro sei mesi dalla consegna delle chiavi;
- È fatto divieto assoluto di sub locazione del locale;
- È ammesso il subentro nella locazione nel caso in cui il locatario ceda l'azienda, purché il soggetto subentrante abbia i requisiti richiesti dal presente bando per l'assegnazione dell'immobile ed il conduttore sia in regola con i pagamenti del canone, previa comunicazione documentata del conduttore al Comune. Il Comune potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni.
- Intestazione e pagamento a carico del locatario di tutte le utenze e i consumi inerenti al godimento dei locali;
- Come riconoscimento degli interventi di miglioria effettuati dal locatario, della spesa di € 1.800,00 debitamente giustificata, il pagamento del canone mensile avrà corso a partire dalla prima mensilità del quarto anno dalla data di assegnazione del locale;
- Durante il periodo di locazione, restano a carico del locatario gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, le quali resteranno a completo beneficio della medesima, senza che il locatario possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- Assunzione di qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Craco da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del D.lgs. n. 626/1994 e ss.mm.ii.

Craco, 09/11/2020

Responsabile Procedimento: Architetto Tonino D'Onofrio