



**PROT. N. 3051/SEGR.**

**Lì 15/03/2016**

### **BANDO DI GARA**

#### **PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI AL CORSO REGINNA N. 93/95**

In esecuzione della determinazione n. 188 reg. gen. del 08/03/2016, è indetta da questo Comune Asta Pubblica per la locazione di immobili di proprietà comunale siti al Corso Regina n. 93/95, distinti al catasto urbano al foglio 20 partita 133 sub. 8 e sub. 9, Categoria C/1, superficie catastale **mq. 31,00 e mq. 20,00** da adibirsi ad uso attività commerciale, **per il prezzo minimo di locazione di € 7.522,44 annue, soggetto ad aumento, ed alle condizioni contenute nello schema di contratto che fa parte integrante del presente bando.**

**Il locale può essere visionato nei seguenti giorni e orari :**  
**lunedì-martedì-mercoledì-giovedì -venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 rivolgendosi all'Ufficio Patrimonio – Area Finanziaria.**

**Non può prendere parte alla gara chi ha debiti o liti pendenti con il Comune a qualsiasi titolo.**

#### **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA:**

##### **A) —OFFERTA ECONOMICA:**

L'offerta economica, espressa in cifre e lettere, deve indicare l'importo di locazione annuo offerto, espresso in aumento rispetto a quello posto a base di gara.

Detta offerta, redatta su carta legale datata e sottoscritta con firma leggibile ed apposta per esteso dal titolare della Ditta o dal legale rappresentante della stessa e dalla persona munita di potere di rappresentanza, dovrà essere racchiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e, a pena di esclusione, contenere la dicitura:

**"Offerta economica gara per la locazione di immobili di proprietà comunale siti al Corso Regina n. 93/95".**

In un'altra busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e, sempre a pena di esclusione, contenente la dicitura: **Documentazione gara per la locazione di**

**immobili di proprietà** comunale siti al Corso Regina n. 93/95". dovrà essere inserita la seguente documentazione:

**A)- CAUZIONE PROVVISORIA:**

di € 150,45 pari al 2% dell'importo presunto di locazione annuo di € 7.522,44, a garanzia della stipula del contratto dovrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o mediante versamento in contanti con bonifico presso la Tesoreria Comunale Monte dei Paschi di Siena — Filiale di Maiori .

La fideiussione bancaria dovrà avere validità per centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta e dovrà coprire anche la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

**B)- DICHIARAZIONE**

da compilarsi sull'apposito modello (**denominato dichiarazione n. 1**) predisposto dalla Stazione appaltante e che è parte integrante del presente bando. La stessa deve essere sottoscritta dal titolare della Ditta o dal legale rappresentante della stessa e dalla persona munita di potere di rappresentanza.

**C) DICHIARAZIONE**

da compilarsi sull'apposito modello (**denominato dichiarazione n. 2**) predisposto dalla Stazione appaltante e che è parte integrante del presente bando.

**TERMINE DI RICEZIONE DELLE OFFERTE:**

L'offerta economica ed i documenti richiesti dovranno pervenire all'indirizzo di cui all'intestazione. a pena di esclusione, **entro le ore 12,00 del giorno 04/04/2016** in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante, recante all'esterno il nominativo della Ditta mittente e l'oggetto della gara: "**gara per la locazione di immobili di proprietà comunale siti al Corso Regina n. 93/95**".

Non saranno presi in considerazione plichi pervenuti oltre il termine e l'orario innanzi indicati.

**CRITERI DI AGGIUDICAZIONE:**

Le offerte pervenute saranno esaminate in seduta pubblica il **giorno 05/04/2016 alle ore 16,00**.

L'aggiudicazione sarà effettuata in favore della ditta che avrà offerto l'importo annuo di locazione più alto rispetto all'importo posto a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta purchè valida.

In caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione a norma dell'art.77 del R.D. 20.5.1924, n. 827.

Il Presidente di gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

La seduta di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o giorno successivo.

Il Presidente si riserva, altresì, in sede di gara, la facoltà di acquisire il parere degli uffici comunali. rinviando l'aggiudicazione a successiva data, dandone comunicazione ai presenti o di non procedere

all'aggiudicazione in favore di alcuna ditta senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa.

**L'aggiudicazione definitiva sarà comunque subordinata:**

alla produzione della seguente documentazione necessaria per la stipula del contratto:

**a) Deposito cauzionale:**

pari a 6 mensilità del canone di locazione offerto, dovrà essere costituito a mezzo di fideiussione bancaria o anche contanti mediante versamento presso la Tesoreria comunale Monte dei Paschi di Siena — Filale di Maiori.

Detto deposito è da intendersi a garanzia dell' esatto adempimento delle condizioni contrattuali.

**b) Polizza assicurativa,** da stipulare in favore del Comune e dei terzi che occupano i circostanti locali, per danni derivanti da incendio od altri eventi fino alla concorrenza di € 250.000. (duecentocinquantamila/00) per l'intera durata del contratto ( 6 anni).

**c) costituzione adeguato deposito** per le spese contrattuali ( bolli — registrazione fiscale- spese di rogito), secondo le modalità che saranno indicate nella comunicazione di aggiudicazione.

Qualora la Ditta risultata aggiudicataria non presenterà la documentazione di cui sopra, si procederà all'annullamento dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione provvisoria.

La locazione sarà aggiudicata al concorrente che segue in graduatoria.

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti alla Sig.ra MAMMATO ROSA ANNA — tel. 089814213.

Il Responsabile del Servizio  
Dott. Giuseppe Marruso

**COMUNE DI MAIORI: GARA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI  
PROPRIETA' COMUNALE SITI AL CORSO REGINNA N. 93/95**

**DICHIARAZIONE N. 2**

**da rendersi ai sensi dell'art. 77 del DPR 28/12/2000 n. 445** dai seguenti soggetti e contrassegnando con una crocetta la casella ogni punto interessato:

- Dal titolare: se ditte individuali;
- da tutti i soci ovvero di tutti i soci accomandatari: se società di persone;
- dagli amministratori muniti del potere di rappresentanza: se società di capitali;

il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Residenta a \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ della Ditta \_\_\_\_\_ residente \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

**DICHIARA**

- **Di** essere cittadino italiano;
- **Che** a proprio carico non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n.1423, e non esiste alcuna delle itive previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n.575;
- **Che** a proprio carico non esistono sentenze definitive di condanne passate in giudicato, ovvero Ai applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura r reati che incidono sulla propria moralità professionale.

**FIRMA**

\_\_\_\_\_

Si allega documento di riconoscimento:

**COMUNE DI MAIORI: GARA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA'  
COMUNALE SITI AL CORSO REGINNA N. 93/95**

**DICHIARAZIONE N. 1**

**da rendersi ai sensi dell'art. 77 del DPR 28/12/2000 n. 445**, sottoscritta dal titolare della Ditta ovvero dal legale rappresentante della stessa o dalle persone munite del potere di rappresentanza e contrassegnando con una crocetta la casella a fianco di ogni punto interessato:

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Residente a \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ della Ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ alla  
Via \_\_\_\_\_ P.I. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

**DICHIARA**

- **Di** aver preso visione dei locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti e comunque idonei alle proprie esigenze;
- **Di** destinare i locali esclusivamente ad attività commerciale;
- **Di** accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel **bando di gara e nello schema di contratto;**
- **Che** la ditta non è in stato di fallimento, liquidazione o cessazione dell'attività e non ha in corso alcuna procedura di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di amministrazione straordinaria.

FIRMA

\_\_\_\_\_

## SCHEMA DI CONTRATTO

### **OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE;**

\* \* \* \* \*

#### ARTICOLO 1

Il Comune di Maiori, per mezzo del costituito rappresentante (di seguito denominato locatore), concede in locazione a ....., sopradescritto (di seguito denominato conduttore), l'unità immobiliare sita in Maiori Corso Regina n. \_\_\_\_ al PT distinta al catasto urbano al fg. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_ sub. \_\_\_\_ e cat. C1 Sup. Cat. mq \_\_\_\_\_ di cui alle planimetrie che vengono allegate al presente contratto (allegato 1) e sottoscritte dalle parti, per essere utilizzata per attività commerciale, alle condizioni tutte di cui agli articoli che seguono.

#### ARTICOLO 2

Il conduttore si obbliga ad adibire l'immobile all'esercizio commerciale. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità' prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività' cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento di tale attività dovranno essere intestate al conduttore, il quale è tenuto a espletare in proprio tutte le incombenze necessarie allo scopo, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per l'esercizio commerciale.

#### ARTICOLO 3

La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto e potrà essere rinnovata per egual periodo in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 27 e 28 della Legge n. 392/1978 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78. E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno novanta giorni prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

In tale ipotesi l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a carico del conduttore.

Il locatore s'impegna a riconsegnarlo alla scadenza del contratto in buono stato salvo il normale uso.

#### ARTICOLO 4

Il canone di locazione è pattuito nella misura di Euro \_\_\_\_\_ annuali (canone). Detto canone sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT verificatasi nell'anno precedente. Tale adeguamento avverrà automaticamente senza necessità di farne richiesta formale

#### ARTICOLO 5

Il canone deve essere pagato entro il giorno 5 di ogni mese, da corrispondersi al domicilio della parte locatrice, ovvero mediante versamento per bonifico bancario o con bollettino c/c postale.

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 e 1456 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 del L. 163/2010;

#### ARTICOLO 6

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

#### ARTICOLO 7

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù e quant'altro di relazione. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del Contratto nello stesso stato salvo il naturale degrado conseguente all'uso fatto;

#### ARTICOLO 8

Il conduttore non può sublocare né totalmente, né parzialmente l'immobile, e non può apportare alcuna modifica ai locali o agli impianti, né modificarne anche temporaneamente la destinazione d'uso contrattuale, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determinerà "ipso iure" la risoluzione del contratto, ex art. 1456 Cod. Civ. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzate resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi abbia dovuto compenso alcuno. E' espressamente vietata la cessione del contratto e il comodato sia diretta che indiretta (fitto d'Azienda o cessione d'Azienda).

#### ARTICOLO 9

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento e tinteggiature. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro-quota e ogni altro onere inerente all'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

#### ARTICOLO 10

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà a integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

#### ARTICOLO 11

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice s'impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una qual volta sia necessario in orario da stabilire.

## ARTICOLO 12

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni di altri comproprietari o inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali a uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte. La custodia e responsabilità dell'immobile è affidata al conduttore che ha stipulato un'assicurazione per "RISCHIO LOCATIVO" con l'Assicurazione .....Agenzia di ..... polizza N. .... in data ..... Per il seguente massimale €\_\_\_\_\_.

## ARTICOLO 13

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, il conduttore si obbliga a versare al momento della stipula la somma di €..... (...../00) pari a n. 6 mensilità, quale deposito cauzionale non fruttifero d'interessi legali. Tale deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

## ARTICOLO 14

Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

## ARTICOLO 15

Le clausole di cui agli art. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12,13, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

Il locatore ha facoltà di risoluzione del contratto anche nei seguenti casi:

- in caso di mancato pagamento del canone almeno due canoni;
- ripetute violazioni delle disposizioni in materia di commercio;
- cessione del contratto, comodato o sub. locazione dell'immobile non preventivamente autorizzati dal locatore;
- uso dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dal contratto;

## ARTICOLO 16

E' a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nonchè tutte le altre eventuali spese dovute per la stipula del contratto. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto sarà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti all'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

## ARTICOLO 17

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196.