

Prot. 14919

10 SET 2024

1



COMUNE DI ITRI

Provincia di Latina

Medaglia di Bronzo al Valor Civile
Tel. 0771.732112 - Fax. 0771.721108
www.comune.itri.it

AVVISO D'ASTA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ITRI PER USO COMMERCIALE.

Il Responsabile del Servizio Patrimonio

Visto il R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Vista la Deliberazione del Commissario con i poteri della Giunta n. 39 del 20/06/2024;

RENDE NOTO CHE

e' indetta un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione per i seguenti immobili:

Lotto "A"

N.3 unità, comunicanti tra loro, che si sviluppano su un unico livello e rappresentano di fatto un'unica unità immobiliare ad uso commerciale site all'angolo tra Via C.Farnese e piazza Incoronazione di cui, una prospettante su Via C.Farnese in corso di accatastamento e le altre n.2 unità prospettanti su Piazza incoronazione, identificate in Catasto Urbano al Foglio 67, Cat. C/1, particella 1016, subalterni 22 e 23, di mq. 54 e 45 come meglio indicati nell'allegata planimetria (All. "A") che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando;

Lotto "B"

N.1 unità sita in Via Italo Balbo zona Madonna delle Grazie, di dimensioni più piccole, anch'essa in corso di accatastamento, originariamente utilizzata come rivendita di giornali.

Gli immobili sono locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

L'esatta individuazione degli immobili, sinteticamente indicata sopra, è quella riportata nell'allegata

planimetria (All. "A-A1-B") e visura immobili che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando.

L'avviso d'asta integrale sarà pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet www.comune.itri.lt.it, nei termini previsti dal Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni mobili ed immobili (D.C.C. n. 22 del 23/06/14).

1 - Criteri e modalità di gara

La procedura è disciplinata dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni.

I partecipanti all'asta dovranno presentare una unica offerta di locazione, per ciascun lotto, a rialzo sulla base d'asta, secondo le modalità previste dall'art. 73 lett. c) e dall'art.76 del r.d. 827/1924.

In caso di presentazione di più offerte migliori fra loro uguali, si procederà sedutastante ad un rilancio del prezzo offerto fra i concorrenti che abbiano presentato le migliori offerte uguali. In caso di ulteriore parità, o in caso di assenza dei concorrenti interessati, o qualora i presenti non intendano migliorare le proprie offerte si procederà all'aggiudicazione per sorteggio.

L'aggiudicazione sarà pronunciata a favore del concorrente che presenterà l'offerta in aumento più vantaggiosa per il Comune rispetto all'importo a base d'asta. Non sono ammesse offerte pari o in diminuzione. L'asta sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

Qualora l'aggiudicatario per qualsiasi motivo non dovesse sottoscrivere il contratto, l'amministrazione prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Per il **Lotto "A"** - L'importo del canone mensile soggetto a rialzo è di € 1.700,00.

Per il **Lotto "B"** - L'importo del canone mensile soggetto a rialzo è di € 300,00.

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

I partecipanti possono presentare offerte per un singolo lotto o per entrambi i lotti, in quest'ultimo caso le offerte dovranno essere presentate distintamente in buste separate.

Nessun partecipante potrà presentare più di un'offerta per lo stesso lotto; parimenti, non potranno essere ammesse offerte presentate da una società attraverso i singoli soci che la compongono, ma soltanto dal legale rappresentante della stessa. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato; le stesse non dovranno recare, a pena di esclusione, cancellazioni, aggiunte o correzioni.

La locazione viene effettuata a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Eventuali lavori di adeguamento, ad esclusione di quelli necessari alle suddivisioni in due lotti come meglio descritti in premessa, che l'aggiudicatario intendesse effettuare per qualsiasi ragione saranno a completo carico di quest'ultimo fermo restando le preventive dovute autorizzazioni.

2 - Soggetti ammessi alla gara

Possono partecipare alla gara le persone fisiche, maggiorenni alla data di scadenza del presente bando, e le persone giuridiche che devono possedere, pena esclusione i requisiti indicati al punto 4 del bando.

3 - Domanda di presentazione dell'offerta

L'offerta, per ciascun lotto, irrevocabile per un periodo di 180 giorni, redatta in carta da bollo, in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente o da chi legalmente lo rappresenta in caso di società, dovrà essere chiaramente espressa in cifre ed in lettere (Offerta Economica – All. 3a-3b). L'offerta stessa, chiusa in apposita busta sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura (busta 1) dovrà essere inserita in separata busta di spedizione ugualmente

sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, insieme al documenti richiesti per l'ammissione alla gara (busta 2).

Su entrambe le buste, oltre al nome del concorrente, se trattasi di persona fisica, ovvero di ragione sociale, se trattasi di persona giuridica, dovrà essere apposta la seguente dicitura con l'indicazione del lotto: **“Offerta gara locazione immobili siti in Itri – “Lotto A oppure B”**.

Il plico, come sopra confezionato, dovrà pervenire al **Comune di Itri – Piazza Umberto I, 04020, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 8 ottobre 2024.**

Non saranno ammesse offerte che dovessero pervenire oltre detto termine.

Il recapito del plico rimane a rischio esclusivo del mittente. Il Comune non assumerà alcuna responsabilità qualora il plico non giungesse entro i termini stabiliti nell'avviso di gara.

4 - Documenti richiesti a corredo della offerta per partecipare alla gara

I concorrenti, persone fisiche e persone giuridiche, devono presentare:

I) Documento attestante la costituzione di cauzione provvisoria, valida 180 giorni dalla scadenza di presentazione dell'offerta, pari all'importo a base d'asta. Detta cauzione potrà essere costituita a mezzo versamento c.c.p. n. 12543047 intestato al Comune di Itri, a mezzo polizza fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con versamento presso la tesoreria comunale – Banca Popolare di Fondi o con assegno circolare intestato al Comune di Itri.

Detta cauzione in caso di inadempimento o revoca dell'offerta, di mancata stipula del contratto da parte dell'aggiudicatario o per qualsiasi altra inadempienza che non permetta la conclusione del contratto, sarà incamerata dal Comune di Itri senza nulla a pretendere.

L'originale della relativa ricevuta di versamento, della polizza fideiussoria, assegno circolare o quietanza di avvenuto bonifico rilasciato dalla Banca Popolare di Fondi, dovrà essere allegato alla domanda di partecipazione alla gara.

Detto documento sarà restituito ai concorrenti non vincitori, mentre sarà trattenuto sino alla costituzione del deposito definitivo pari ad una trimestralità del corrispettivo offerto, nel caso di successiva aggiudicazione.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca il relativo deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'amministrazione comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito. La cauzione definitiva dovrà essere costituita prima della firma del contratto.

II) Originale dell'attestazione di sopralluogo (All. 4a-4b – Attestazione di sopralluogo) rilasciata controfirmata dal rappresentante dell'amministrazione comunale nella quale il concorrente dichiara di essersi recato sul posto, di avere preso visione dell'immobile e accettare le disposizioni dell'avviso di gara.

III) Dichiarazione sostitutiva (All. "2a-2b") al sensi del testo unico d.p.r 445/2000 e successive modificazioni che attesti:

Per le persone fisiche:

1. Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, luogo di residenza, cittadinanza, attività esercitata;

2. Di non trovarsi nelle condizioni in cui è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.
3. Di non trovarsi in stato liquidazione coatta, di concordato preventivo, di fallimento in forza di sentenza pronunciata nell'arco del quinquennio anteriore alla data di scadenza del bando, che non è in corso procedura per la dichiarazione di fallimento;
4. Di non aver riportato sentenze di condanna passate in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, al sensi dell'articolo 444 del c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della comunità che incidono sulla moralità professionale;
5. Di non aver riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
6. Di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
7. Di non aver pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del D.Lgs 159/2011, quale Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, o di una delle cause ostative previste dall'art. 67, commi 1, lettere da a) a g), dagli artt. da 2 a 8 e 76, comma 8, dello stesso D.Lgs. n. 159/2011, inclusi i familiari conviventi;
8. Di non aver pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
9. Di non aver commesso infrazioni debitamente accertate alle norme di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;

10. Di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

11. Di non aver commesso violazioni gravi o definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

12. Di obbligarsi a presentare la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, salvo il disposto del comma 2;

Per le persone giuridiche:

1. Denominazione dell'impresa, sede legale, iscrizione al registro delle imprese presso le competenti camere di commercio, industria, agricoltura e artigianato, ovvero presso i registri professionali dello stato di provenienza, con l'indicazione della specifica attività d'impresa e della forma giuridica, e (solo in caso di cooperative o consorzi) in quanto cooperativa o consorzio di cooperative, regolare iscrizione nel registro prefettizio schedario generale della cooperazione (indicandone i relativi dati).

2. Nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza dei legali rappresentanti dell'impresa, con relativi poteri contrattuali (All. "5a-5b-5c-5d);

3. Di non trovarsi nelle condizioni in cui è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

4. Di non trovarsi in stato liquidazione coatta, di concordato preventivo, di fallimento in forza di sentenza pronunciata nell'arco del quinquennio anteriore alla data di scadenza del

bando, che non è in corso procedura per la dichiarazione di fallimento;

5. Di non aver riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;

6. Di non aver riportato sentenze di condanna passate in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, al sensi dell'articolo 444 del c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della comunità che incidono sulla moralità professionale;

7. Di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;

8. Di non aver pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del D.Lgs 159/2011, quale Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, o di una delle cause ostative previste dall'art. 67, commi 1, lettere da a) a g), dagli artt. da 2 a 8 e 76, comma 8, dello stesso D.Lgs. n. 159/2011, inclusi i familiari conviventi;

9. Di non aver pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;

10. Di non aver commesso infrazioni debitamente accertate alle norme di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;

11. Di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

12. Di non aver commesso violazioni gravi o, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

13. Di obbligarsi a presentare la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, salvo il disposto del comma 2;

N.B. Tutte le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante e presentate unitamente a copia fotostatica di documento d'identità a pena di esclusione. I partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi altresì, nel caso in cui siano dichiarati aggiudicatari, a collaborare con l'amministrazione per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta.

Si avverte che la mancata produzione o l'irregolarità anche di uno solo dei documenti richiesti comporterà l'esclusione dalla gara.

5 - Indicazioni varie

- L'amministrazione comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare l'unità immobiliare ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative ad altri immobili comunali o di altro Ente pubblico;
- E' richiesta, a pena di esclusione l'attestazione di presa visione dei locali rilasciata dal rappresentante dell'amministrazione comunale. Le visite all'immobile dovranno essere concordate con l'area patrimonio. A questo scopo e per ogni informazione circa l'avviso di gara si possono contattare il numero 0771/732206, dal Lunedì al Venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.30;

Responsabile del procedimento: Avv. Alberto D'Alessandro.
L'aggiudicazione definitiva, che sarà comunicata tramite lettera raccomandata

e/o a mezzo PEC, costituisce impegno per l'aggiudicatario a tutti gli effetti dal momento del ricevimento; per l'ente non nascerà alcun obbligo fino a quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti alla gara in questione e ad essa necessari e dipendenti, avranno conseguito piena efficacia giuridica e sarà stato stipulato in maniera formale il relativo contratto di locazione. La stipula del contratto avverrà entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, e, in ogni caso, successivamente all'esito positivo delle procedure di controllo sul possesso dei requisiti di partecipazione alla gara previsti dal presente avviso. In caso di rifiuto alla stipula del contratto nei termini succitati l'amministrazione procederà alla pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione, all'incameramento della cauzione provvisoria e all'aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria; Nel caso di aggiudicazione a persona fisica, quest'ultima, al momento della stipula del contratto, dovrà essere munita di regolare numero di partita IVA per l'attività che intende esercitare nell'immobile oggetto della locazione e della licenza commerciale per l'esercizio dell'attività medesima, qualora questa sia prevista dalla normativa vigente.

6 - Principali condizioni contrattuali

Ai contratti di locazione, per quanto non previsto dal presente avviso sarà applicata la disciplina prevista dalla legge 27/7/1978 n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni. Il canone d'affitto mensile sarà dovuto dal momento della consegna del locale che avverrà contestualmente alla stipula del contratto che avrà durata di sei anni, rinnovabili per altri sei anni, in ogni caso si applica quanto previsto dall'art. 28 della L. n.392/78. Il canone, nella misura offerta dall'aggiudicatario, sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del

75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Detto importo dovrà essere pagato in rate mensili anticipate. Gli aggiudicatari saranno tenuti al rispetto della destinazione d'uso di cui al presente bando. Le unità immobiliari saranno assegnate a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; sono a carico del conduttore i contratti di fornitura e gli oneri relativi ai servizi di energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento, raccolta rifiuti, assicurazioni ecc.; le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dello aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

Sarà vietata, se non espressamente autorizzata dall'amministrazione, la cessione o subconcessione totale o parziale a terzi anche gratuita.

7 - Data della gara

il giorno **10 ottobre 2024 alle ore 9,00** in una sala del Comune di Itri, Piazza Umberto I, si procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste, all'ammissione o all'esclusione.

Il pubblico incanto avrà luogo nell'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala della gara.

8 - Norme sulla "riservatezza"

Ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- b) il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dall'aggiudicazione;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: il personale dell'amministrazione coinvolto nel procedimento; i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara; ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge n. 241/90;
- e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del d.lgs. 196/2003;
- f) soggetto attivo della raccolta dei dati è l'amministrazione aggiudicatrice.

Allegati:

- 1 - Istanza di partecipazione Lotto A;
- 1a-Istanza di partecipazione Lotto B;
- 2a - Dichiarazione sostitutiva Lotto A;
- 2b-Dichiarazione sostitutiva Lotto B;
- 3a - Offerta economica Lotto A;
- 3b-Offerta economica Lotto B;
- 4a - Attestazione di sopralluogo Lotto A;

- 4b- Attestazione di sopralluogo Lotto B;
- 5a- Dichiarazione sostitutiva componenti persone giuridiche LOTTOA;
- 5b- Dichiarazione sostitutiva componenti persone giuridiche LOTTOB;
- 5c-Composizione persone giuridiche Lotto A;
- 5d-Composizione persone giuridiche Lotto B;
- All.A Planimetria locali comunali LOTTO A;
- All.A1 Planimetria locali comunali LOTTO A;
- All.B Visura immobili LOTTO A;
- Bozza contratto di locazione Lotto A-B.

Itri, 06.09.2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Avv. Alberto D'Alessandro

Firmato digitalmente da

**ALBERTO
D'ALESSANDRO**

**CN = ALBERTO
D'ALESSANDRO
O = COMUNE DI
ITRI
C = IT**