



## **Città di Caserta**

### **Settore Patrimonio**

Oggetto : **Bando pubblico per la locazione di alcuni immobili comunali.**

#### **OGGETTO**

Il Comune di Caserta concede in locazione gli immobili riportati in allegato, per la durata di anni 6 + 6 se commerciali o di soli anni 4, se uso diverso, previa gara con offerta in aumento rispetto al canone base, calcolato – tenendo conto dello stato dei singoli immobili - conformemente ai valori di mercato :

Eventuali oneri riguardanti l'adeguamento, la ristrutturazione e/o la straordinaria manutenzione degli immobili sono stati considerati nella determinazione dei canoni, per cui gli assegnatari non potranno beneficiare di eventuali riduzioni e/o benefici per la realizzazione di eventuali opere ritenute necessarie.

#### **ATTIVITA' VIETATE**

Sono vietate nelle unità immobiliari su elencate le seguenti attività : sexy shop, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse.

#### **PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Le principali condizioni che caratterizzeranno i contratti di locazione da stipularsi con i soggetti aggiudicatari saranno le seguenti:

1. durata contrattuale della locazione - se commerciale - 6 anni, rinnovabili tacitamente di sei anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/78 , a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;
2. durata contrattuale della locazione - se ad uso diverso - 6 anni, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;
3. il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara, soggetto ad adeguamento nella misura del 75% dell'indice ISTAT, più IVA, oltre oneri accessori;
4. corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
5. divieto di cessione del contratto e di sublocazione/subconcessione, anche parziale, del bene assegnato;
6. divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
7. pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico;
8. divieto di sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.

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 nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Le unità immobiliari saranno assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e di altri enti pubblici.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento – utenze, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune durante o a termine del rapporto.

#### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del bando) e persone giuridiche (anche Associazioni) che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di

contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO**

Gli interessati sono invitati a presentare al “Comune di Caserta – settore Patrimonio Patrimonio” tramite il Protocollo Generale del Comune, la propria migliore offerta (rispetto al solo canone) in cifre ed in lettere, sulla domanda (all. Modello A), debitamente sottoscritta, indicante il proprio nominativo, domicilio fiscale, codice fiscale, numero di telefono, l'uso al quale il locale verrebbe destinato e corredata della fotocopia di un documento d'identità e delle referenze bancarie attestante la solvibilità; il tutto chiuso in busta sigillata, firmata sui lembi di chiusura.

Detta busta dovrà recare all'esterno la scritta: “Offerta per la gara relativa all'immobile ..... Lotto n. ....”.

Il plico dovrà pervenire al Protocollo del Comune, a pena di esclusione, **entro le ore 10,00 del giorno 24.09.18.**

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento. Il plico, se spedito tramite RRR, dovrà pervenire, comunque, **entro il 24.09.18.**

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

### **CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta, indicate nel presente bando. Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Uno stesso soggetto potrà partecipare all'assegnazione dei diversi immobili a condizione che presenti domande distinte e formalmente complete per ciascun immobile.

Si procederà all'aggiudicazione di ciascun immobile, anche alla presenza di una sola offerta valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

La proposta di aggiudicazione verrà proclamata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone mensile a base d'asta. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla gara di cui sopra essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete.

Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla gara, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Le graduatorie per ciascun immobile saranno pubblicate sul sito internet del Comune e all'Albo Pretorio.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando.

### **AGGIUDICAZIONE**

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti e sulla correttezza delle dichiarazioni rese, si procederà all'aggiudicazione. L'Amministrazione si riserva la discrezionalità sulla destinazione d'uso de bene.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

### **SEDUTA DI GARA**

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno **25.09.18. dalle ore 10,00**, presso il comune di Caserta – Settore Patrimonio.

### **DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO**

I concorrenti che parteciperanno al presente bando, prima di presentare la domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero indicato nella su esposta tabella e corrispondente al 10% del canone annuale a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti

adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso potrà essere costituito tramite deposito provvisorio in contanti, presso la Tesoreria Comunale - Comune di Caserta, sul conto corrente, codice IBAN : IT5500538714900000001425687 intestato al Comune di Caserta, ovvero con polizza fidejussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara.

La fidejussione avrà validità per una durata di 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio o l'originale della fidejussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione alla gara.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad una trimestralità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione/concessione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e per un massimo di trenta giorni.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

### **INFORMAZIONIGENERALIE SOPRALLUOGHI**

Per informazioni, sopralluoghi, ritiro dei bandi e delle domande di partecipazione, in forma cartacea, visione delle planimetrie e successive comunicazioni, i concorrenti potranno rivolgersi, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 nei giorni di martedì, giovedì e venerdì, al settore Patrimonio ovvero tramite e-mail agli indirizzi : [iovino@comune.caserta.it](mailto:iovino@comune.caserta.it) - [ferdinando.materazzo@comune.caserta.it](mailto:ferdinando.materazzo@comune.caserta.it).

Gli interessati alle visite dovranno presentarsi con apposito documento di riconoscimento e sottoscrivere una liberatoria che esclude il Comune da responsabilità in ordine alla sicurezza dei luoghi durante la visita/sopralluogo presso l'immobile comunale posto a bando.

Nella predetta sede verranno resi edotti della calendarizzazione dei sopralluoghi, da effettuarsi alla presenza di addetti comunali.

Per ragioni organizzative non saranno accolte richieste per sopralluoghi in orari e giorni diversi da quelli messi in calendario.

Il bando integrale e le domande di partecipazione vengono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune di Caserta.

### **INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART.13 DEL DLG. 196/2003**

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali "si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento dell'asta pubblica oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Caserta, il responsabile del trattamento è l'ing. Marcello Iovino.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

*Il Dirigente*  
Ing. Marcello Iovino

Oggetto : **Bando pubblico per la locazione di alcuni immobili comunali**

Il/la sottoscritto/a .....  
 nato/a ..... il .....  
 residente a ..... Prov.....  
 Cap.....via.....n.....  
 CF/Partita IVA .....  
 indirizzo e-mail.....  
 indirizzo PEC (se in possesso).....  
 Cell..... Tel.....  
 Dichiaro di partecipare all'asta:  
 in qualità di persona fisica e in proprio nome, per conto e nell'interesse proprio;  
 in qualità di Rappresentante legale della Società/Impresa .....  
 ..... con sede legale in .....  
 CF/Partita IVA .....  
 Indirizzo e-mail .....

**CHIEDE**

di partecipare alla gara indicate in oggetto per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in via .....- Lotto n. ....

Preso atto che il canone mensile base relativo all'immobile di cui sopra ammonta ad

euro.....+ eventuali spese accessorie mensili propone come migliore offerta l'importo di euro..... escluso eventuali IVA e spese accessorie.

Presa visione del bando, sotto la propria responsabilità, consapevole ed edotto delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 in caso di false dichiarazioni mendaci :

**DICHIARA AI SENSI DELL'ART. 47 D.P.R. 445/2000**

- a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- b) che nei confronti di se stesso e degli altri soggetti di cui all'art. 38, 1° comma lettera b) del D.Lgs 163/2006, nonché dei familiari conviventi, non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione previste dall'art. 6 del D.Lgs 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 D.Lgs 159/2011;
- c) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o applicata una pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidano sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1 della direttiva CE 2004/18. L'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato, ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna, ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
- d) di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;
- e) di non aver reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;

- f) di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- g) che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. C), del DLgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- h) di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- i) di non trovarsi in situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;
- l) di non risultare moroso nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
- m) di non aver occupato abusivamente immobili di proprietà comunale.

**DICHIARA INOLTRE**

- a) di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel Bando di gara, senza alcuna riserva;
- b) di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del Soggetto Aggiudicatario;
- c) di aver preso conoscenza del bene richiesto in locazione, di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto nella sua consistenza;
- d) di voler destinare l'immobile allo svolgimento dell'attività di: .....
- e) di essere solvibile, ai fini del pagamento del canone;
- f) di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano utilizzati e trattati - anche con strumenti informatici - nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la dichiarazione, nel pieno rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 196/2003.

*Luogo e data* .....

Firma

.....

Allegati:

Fotocopia documento d'identità



**Città di Caserta**  
Settore Patrimonio

Oggetto : **Bando pubblico per la locazione di alcuni immobili comunali**

<i>N.</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>TIPOLOGIA</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>STATO</i>	<i>CANONE MENSILE</i>
<b>1</b>	<b>Via Alberico Giaquinto n. 21 Sub 11</b>	<b>residenziale</b>	<b>Mq. 146,80</b>	<b>non rifinito</b>	<b>€ 150,00</b>
<b>2</b>	<b>Via Alberico Giaquinto n. 21 Sub 12</b>	<b>residenziale</b>	<b>Mq. 148,20</b>	<b>non rifinito</b>	<b>€ 150,00</b>
<b>3</b>	<b>Via Appia SS.7 Km.217 n. 39</b>	<b>residenziale</b>	<b>Mq. 125,00</b>	<b>mediocre</b>	<b>€ 300,00</b>
<b>4</b>	<b>Vicolo Nicola Abbagnano-Tuoro</b>	<b>residenziale</b>	<b>Mq. 175,00</b>	<b>mediocre</b>	<b>€ 250,00</b>
<b>8</b>	<b>Via Petrarelle ,7 loc. S.Barbara</b>	<b>residenziale</b>	<b>Mq. 387,30</b>	<b>normale</b>	<b>€ 900,00</b>
<b>9</b>	<b>Via Tescione, 104-106 Caserta</b>	<b>residenziale</b>	<b>Mq. 103,00</b>	<b>scadente</b>	<b>€ 280,00</b>
<b>10</b>	<b>Via D'Aquinoi(parte ex Delegazione)</b>	<b>terziario</b>	<b>Mq. 30,10</b>	<b>buono</b>	<b>€ 150,00</b>

*Il calcolo del canone di locazione è stato determinato mediante i dati riportati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il primo semestre 2017 , oltre a un indagine di mercato presso rinomate agenzie immobiliari.*