



Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SERVIZIO MANUTENZIONE E PATRIMONIO

prot. 1090 del 12.03.2020

AVVISO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE SITO IN VIA I° MAGGIO DI PROPRIETÀ COMUNALE

PREMESSE

La gestione del patrimonio pubblico deve essere finalizzata alla valorizzazione degli immobili. Non è, infatti, conforme ai principi di buon andamento della gestione pubblica mantenere beni in uno stato di inutilizzabilità. L'interesse primario alla conservazione e alla corretta gestione del patrimonio pubblico si ritiene possa essere realizzato mediante affidamento a terzi nella forma della concessione.

L'Amministrazione comunale, quindi, intende acquisire manifestazione di interesse per procedere alla locazione del locale commerciale sito a Conca dei Marini in via I° Maggio, catastalmente identificato con il foglio 2 p.lla 798 sub 2, rientrante nel patrimonio disponibile del Comune di Conca dei Marini.





Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SERVIZIO MANUTENZIONE E PATRIMONIO

Nel locale, attualmente non viene svolta alcuna attività poiché è interessato da lavori interni di adeguamento, manutenzione e ammodernamento, in esecuzione della Delibera di Giunta n. 10 del 12.02.2019 e della successiva Determinazione n. 42 del 04.09.2019 dell'Ufficio Manutenzione e Patrimonio. Tali lavori, peraltro, risultano sospesi e il locale si presenta privo di finiture; esse saranno realizzate solo dopo l'aggiudicazione della locazione, in maniera da realizzarle in funzione delle attività che si andranno effettivamente a svolgere all'interno del locale.

Trattandosi di un comune turistico, l'amministrazione comunale intende garantire prioritariamente un tipo di attività che migliori l'offerta turistica e garantisca la presenza di un punto ristoro in zona, che svolga attività di somministrazione di alimenti e bevande. In particolare sono da preferire le attività di fast food, tavola calda, produzione e vendita di prodotti tipici della gastronomia (specie la sfogliata Santa Rosa), ecc..., mentre saranno escluse le offerte che prevedono l'utilizzo del locale come deposito di qualsiasi genere.

Il presente avviso, in nessun modo vincolante per l'ente, è da intendersi finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazione di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati.

Il Comune di Conca dei Marini si riserva di non procedere, per ragioni di pubblico interesse, all'indizione della successiva procedura di gara per l'affidamento o di affidare direttamente, nel caso di un solo interessato.

ENTE CONCEDENTE

COMUNE DI CONCA DEI MARINI

Indirizzo: via Roma n. 1 – 84010 – Conca dei Marini (Sa)

Tel. 089 831301 - PEC: protocollo.concadeimarini@asmepec.it

Sito web: <https://www.concadeimarini.org/>

Chiarimenti di carattere tecnico potranno essere chiesti al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio arch. Loredana Tarallo – mail: ediliziaprivata@concadeimarini.org

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno inviare, entro e non oltre le **ore 12:00 del 29 maggio 2020** a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo.concadeimarini@asmepec.it, manifestazione di interesse alla locazione del locale in premessa, utilizzando il modello di cui all'allegato A.

E' possibile utilizzare la modalità cartacea e consegna manuale al protocollo, negli orari di apertura al pubblico.



Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SERVIZIO MANUTENZIONE E PATRIMONIO

DESCRIZIONE DEL LOCALE

Trattasi di immobile ad uso commerciale ubicato in via I° Maggio, composto da un locale di circa 35 mq al piano terra e terrazzo calpestabile di circa 46 mq al piano primo, su cui è installato un pergolato in ferro.

Il locale ha accesso indipendente dalla strada principale via I° Maggio, mentre l'accesso al terrazzo è praticato a mezzo di una scala in ferro posta ad est del manufatto.

L'immobile è interessato da lavori interni di adeguamento, manutenzione e ammodernamento, in esecuzione della Delibera di Giunta n. 10 del 12.02.2019 e della successiva Determinazione n. 42 del 04.09.2019 dell'Ufficio Manutenzione e Patrimonio.

Tali lavori risultano attualmente sospesi e il locale si presenta privo di finiture; queste ultime saranno realizzate solo dopo l'aggiudicazione della locazione, in maniera da realizzarle in funzione delle attività che si andranno effettivamente a svolgere all'interno del locale, che sarà, comunque, concesso in locazione allacciato alle utenze elettriche, gas, acquedotto e fognatura.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Potranno candidarsi i soggetti che:

- siano in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dal D. lgs. 18.04.2016 n. 50 (art. 80 – motivi di esclusione).

SOPRALLUOGO

I concorrenti o persone da essi delegate, potranno effettuare un sopralluogo assistito presso il locale oggetto di locazione, previo appuntamento con il responsabile comunale dell'area tecnica - ufficio patrimonio, **arch. Loredana Tarallo, telefono 089 831301.**

DURATA, CONDIZIONI E CANONE DI LOCAZIONE

1. Il locale viene concesso in locazione per anni 6 (sei) decorrenti dalla data della stipula del contratto. Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dalla concessione con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi via PEC. In tal caso il Comune rientrerà in possesso dei locali, senza corrispondere al rinunciante alcun indennizzo, nemmeno per le migliorie eventualmente apportate dal concessionario;
2. E' stabilito che trascorsi 6 (sei) anni senza che intervenga disdetta da una delle parti, la locazione si intende tacitamente prorogata di ulteriori 6 (sei) anni;
3. Per tutta la durata della locazione, il concessionario dovrà versare al Comune di Conca dei Marini il canone annuo (in rate mensili) che risulterà dalla proposta valutata più conveniente in sede di gara. Il canone posto a base di gara è di **euro 9.662,40** annui (€/mensili 805,20) e su tale canone le offerte dovranno essere solo in aumento. Detto aumento, tuttavia, non può eccedere il 20% del canone posto a base di gara, pertanto non saranno prese in considerazione le offerte superiori;
4. Il canone dovrà essere versato, per ciascun anno di validità della concessione, in rate mensili anticipate presso la Tesoreria Comunale. Il canone predetto verrà



Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SERVIZIO MANUTENZIONE E PATRIMONIO

aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come accertate dall'ISTAT, prendendo come riferimento la media annua delle variazioni accertate nel corso dell'anno precedente. Il pagamento del canone non potrà in alcun modo essere effettuato oltre i termini stabiliti. Il ritardato pagamento comporterà, in ragione del periodo di ritardo, la corresponsione degli interessi di mora nella misura legale e, se reiterate, la risoluzione del rapporto. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del contraente, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.

5. Il Comune, per ragioni di interesse pubblico, in relazione alla natura di patrimonio indisponibile dell'immobile, potrà revocare anticipatamente la locazione con preavviso di almeno sei mesi;
6. Nel caso di mancata o ritardata consegna del bene alla scadenza, il locatario dovrà pagare all'Amministrazione comunale un'indennità per abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del rapporto negoziale scaduto, oltre ad un'ulteriore indennità, a titolo di penale parziale, pari al 5% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. E' fatto, altresì, salvo il potere di procedere in via di autotutela esecutiva, con l'assistenza della forza pubblica, al rilascio coattivo dell'immobile.

UTILIZZO DELL'IMMOBILE

1. Il locale è concesso in locazione per l'esercizio di attività compatibile con la finalità di cui al presente avviso, con esclusione di ogni altra destinazione. Non è ammessa la cessione totale o parziale del contratto né la sub locazione, pena l'immediata revoca della stessa ed il risarcimento danni. Il locale viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere sollevate eccezioni e riserve.
2. Il locatario si obbliga a non apportare alcuna modifica strutturale al locale, senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario.
3. Il locatario dovrà attivarsi direttamente per la richiesta di autorizzazioni, in quanto necessarie, presso i competenti enti pubblici, per l'esercizio dell'attività che verrà esercitata nel locale.
4. Il locatario è costituito custode del locale e delle relative pertinenze e si impegna a mantenerli in buono stato; lo stesso, risponde dei danni causati dall'inosservanza di tale obbligo, salvo che provi il caso fortuito o la forza maggiore.
5. Al termine della locazione il locale dovrà essere lasciato libero da persone e da cose e riconsegnato nel medesimo stato in cui viene concesso, salvo le eventuali modifiche autorizzate, e salvo il normale deperimento d'uso.



Comune di Conca dei Marini

Provincia di Salerno

SERVIZIO MANUTENZIONE E PATRIMONIO

MANUTENZIONE ORDINARIA – SPESE

Le spese relative all'energia elettrica, all'acqua, al gas, le spese di pulizia, telefoniche, di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 del c.c. sono assunte direttamente dal locatario.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa del locatario. Qualora l'immobile concesso abbia bisogno di interventi di manutenzione straordinaria inerenti agli impianti che sono a carico del proprietario, il locatario è obbligato a dargliene avviso e risponde del pregiudizio subito dal proprietario in conseguenza dell'omissione dell'avviso.

RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONI

Il locatario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo derivare da quanto forma oggetto della presente locazione.

DECADENZA

Comportano la decadenza della locazione per colpa del locatario, previa contestazione scritta da parte della medesima, le seguenti inadempienze:

- il mancato pagamento reiterato del canone nei termini indicati nel presente contratto;
- il mutamento di destinazione pattuita;
- l'inadempienza agli obblighi relativi alla diligente custodia dei beni;
- la cessione totale o parziale del contratto e la sub concessione.

Non spetterà al locatario, in caso di decadenza, alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese. In tutti i casi di risoluzione del contratto per colpa del locatario, esso ha l'obbligo di effettuare il pagamento di quanto dovuto fino a quel momento ed è tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dall'inadempimento.

NORME FINALI

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 196/2003, gli interessati, con la partecipazione alla presente procedura per raccolta di manifestazione d'interesse, acconsentono al trattamento dei propri dati personali per tutte le fasi procedurali.

Conca dei Marini, lì 12.05.2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA
arch. Loredana Tarallo

