



COMUNE DI ATELLA
(Provincia di Potenza)

Prot. 4789/2018

S E R V I Z I O U R B A N I S T I C A

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N° 8 LOCALI
COMMERCIALI IN LOCALITA' MONTICCHIO LAGHI.**

Il Responsabile del Servizio

In esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale. n 75 del 9 maggio 2018

RENDE NOTO CHE

E' indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di n. 8 locali commerciali ubicati in Monticchio Laghi

ARTICOLO 1

Il Comune di Atella nell'ambito del PO-FESR Basilicata 2007/2013 - Asse IV - Linea di Intervento IV .1.1° - PIOT Area Nord ha candidato unitamente ai Comuni di Rionero in V.re e Melfi il "Completamento degli interventi infrastrutturali riqualificazione Monticchio Laghi" consistenti nella realizzazione di opere infrastrutturali illuminotecniche e delocalizzazione dei manufatti precari ubicati lungo l'asse viario dell'istmo , ricadenti nell' Ambito Unitario di Progettazione n° 1 (AUP 1) da localizzarsi nell'AUP 3 così come previsto dal Piano Particolareggiato di Monticchio - pag. 21 relazione tecnica e N.T.A.) approvato con D.P.G.R. n° 75 del 26/04/2006.

Ottenuto il finanziamento sono stati costruiti 4 manufatti in legno, ciascuno delle dimensioni lorde 7,46 x 14,96 pari ad una superficie di mq. 111,60 oltre ad un manufatto delle dimensioni di mt. 7,46 x 7,60 della superficie di mq. 56,70, realizzando in tal modo 9 unità immobiliari idonee ad ospitare altrettante attività Commerciali.

L'edificazione è regolarmente avvenuta e, nelle more della realizzazione, la Regione Basilicata con delibera di Giunta Regionale n° 1409 del 23/10/2012, ha concesso al Comune di Atella l'area di sedime dei manufatti della superficie di mq. 2100 circa individuata in Catasto all'interno delle particelle 55 e 19 del foglio 1 del Comune di Atella.

La relativa concessione era sottoscritta tra le parti il 22-01-2013 n° 14547 di Rep.

ARTICOLO 2

Il Comune di Atella in qualità di concessionario intende procedere alla assegnazione in locazione (a canone predeterminato) di n° 8 locali adibiti ad uso commerciale ubicati in Monticchio Laghi identificati in catasto:

Foglio 1 Particella 140 sub 1 Cat.1 Classe 1 Consistenza 46,00 Rendita 358,73;

Foglio 1 Particella 140 sub 2 Cat.1 Classe 1 Consistenza 46,00 Rendita 358,73;
Foglio 1 Particella 142 sub 1 Cat.1 Classe 1 Consistenza 46,00 Rendita 358,73;
Foglio 1 Particella 142 sub 2 Cat.1 Classe 1 Consistenza 46,00 Rendita 358,73;
Foglio 1 Particella 143 sub 1 Cat.1 Classe 1 Consistenza 46,00 Rendita 358,73;
Foglio 1 Particella 143 sub 2 Cat.1 Classe 1 Consistenza 46,00 Rendita 358,73;
Foglio 1 Particella 144 sub 1 Cat.1 Classe 1 Consistenza 46,00 Rendita 358,73;
Foglio 1 Particella 114 sub 2 Cat.1 Classe 1 Consistenza 46,00 Rendita 358,73;
Foglio 1 Particella 139 – accesso comune -

ARTICOLO 3

Nei locali commerciali di Monticchio Laghi sono insediabili le attività commerciali relative al settore alimentare (se compatibile) e non alimentare.

Possono concorrere alla assegnazione dei locali i titolari di attività commerciale nel settore merceologico alimentare e non alimentare o coloro che alla data di pubblicazione del bando, siano in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 del D. Lgs. 114/98. Rubricata "" Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4 comma,4 della legge 15-03-1997 n° 59"" , oltre a trovarsi nelle condizioni di " contrarre " con la P.A. circostanza da dichiarare in sede di partecipazione al bando ed accertata dalla P.A. .

l'assegnazione è comunque limitata ad un solo locale. Il prezzo della locazione è stabilito dal Settore Tecnico Comunale.

ARTICOLO 4

L'istanza di partecipazione (Allegato A del presente Bando), e la relativa documentazione richiesta dovranno essere trasmesse dai soggetti interessati secondo una delle seguenti modalità:

consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Atella negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì: ore 8.00 – 14,00), oppure raccomandata A/R o a mezzo PEC – **intestata al richiedente**- ed al seguente indirizzo comune.atella.ag@pec.it e dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 03 agosto 2018** , tal fine farà fede la data di protocollo o il timbro postale o la data di arrivo della PEC.

La busta dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata dal Legale Rappresentante/sottoscrittore dell'offerta sui lembi di chiusura, e recare all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura:

“AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI COMMERCIALI DI MONTICCHIO LAGHI - non aprire - .

Il recapito della medesima è ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi né ammettendo plichi presentati successivamente alla scadenza del termine.

Gli interessati all'assegnazione di un locale commerciale devono produrre domanda al Comune di Atella secondo le modalità e nei termini indicati successivamente.

La domanda, in regola con l'imposta di bollo, deve contenere i dati seguenti:

1. dati anagrafici del richiedente e sede, settore di attività e data di costituzione della ditta ove sia già svolta l'attività commerciale; nel caso di società, la ragione sociale, la sede legale ed operativa, nonché l'indicazione e i dati anagrafici del legale rappresentante
2. estremi del titolo abilitante alla attività commerciale (licenza o titolo equivalente);

3. indicazione analitica della sussistenza delle situazioni alle quali è connessa l'attribuzione di punteggi o la preferenza a parità di punteggio di cui al successivo art. 6;
4. dichiarazione di aver preso conoscenza del regolamento approvato con delibera del Commissario Straordinario n° 75 del 9/05/2018 e del bando pubblico e di accettazione incondizionata delle relative statuizioni.

Possono presentare domanda anche soggetti che intendano avviare o trasferire la loro attività in uno dei locali messi a disposizione (**ancorché già in possesso dei requisiti di cui al D.Lgs 114/1998**). In tal caso dovranno impegnarsi in sede di presentazione dell'istanza a rendere effettivo l'esercizio dell'attività entro **tre mesi dalla** data di sottoscrizione del contratto di locazione. Nel caso di mancato rispetto del termine suindicato il contratto di locazione sarà risolto, senza restituzione dei canoni versati. Le domande pervenute oltre il termine prescritto dal bando saranno escluse dal procedimento.

Non saranno prese in considerazione le domande a qualsiasi titolo presentate prima della pubblicazione dell'apposito bando.

Alla domanda di assegnazione devono essere allegati i seguenti documenti:

a) per le attività esistenti:

- 1) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., con specificazione della data di prima iscrizione e dei dati relativi al titolare o legale rappresentante della ditta richiedente e da cui risulti inoltre l'assenza di procedure fallimentari o concorsuali;
- 2) copia autentica del titolo abilitante alla attività commerciale (licenza o titolo equivalente);
- 3) **ogni altro documento idoneo** a dimostrare la presenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione dei punteggi o la preferenza a parità di punteggio di cui al successivo articolo 7;
- 4) polizza costituita da **fidejussione bancaria o assicurativa** a garanzia dell'esatto pagamento dei canoni dovuti per un intero anno. Detta garanzia dell'importo dell'importo di Euro 2.400,00 rilasciata da soggetti diversi dal conduttore dovrà coprire l'intera durata del rapporto locativo, sei anni, da reiterare in seguito al tacito rinnovo del contratto di locazione per ulteriori sei anni. (**sarà richiesta solo in caso di assegnazione**);
- 5) dichiarazione del richiedente di aver preso conoscenza del presente regolamento e del bando pubblico e di accettazione incondizionata delle relative statuizioni;
- 6) Di aver preso visione dei locali oggetto della locazione e di averli trovati tutti consoni alle proprie esigenze, nonché perfettamente tenuti in uso e senza vizi di alcun genere, condizioni che saranno confermate in sede di stipula del contratto di locazione e riferite al manufatto assegnato;
- 7) Quietanza deposito garanzia di euro 500,00 (art. 7);

b) per le nuove attività

- 1) descrizione dell'attività da esercitare con specifica indicazione del settore merceologico di appartenenza e impegno ad iniziare l'attività nel termine di tre mesi dalla sottoscrizione del contratto;
- 2) autocertificazione attestante il possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 del D.Lgs. 114/98;

- 3) **ogni altro documento idoneo** a dimostrare la presenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione dei punteggi o la preferenza a parità di punteggio di cui al successivo articolo 6 del presente regolamento;
- 4) polizza costituita da **fidejussione bancaria o assicurativa** a garanzia dell'esatto pagamento dei canoni dovuti per un intero anno;
Detta garanzia dell'importo dell'importo di Euro 2.400,00 rilasciata da soggetti diversi dal conduttore dovrà coprire l'intera durata del rapporto locativo, sei anni, da reiterare al tacito rinnovo del contratto di locazione per ulteriori sei anni (**sarà richiesta solo in caso di assegnazione**);
- 5) dichiarazione del richiedente di aver preso conoscenza del presente regolamento e del bando pubblico e di accettazione incondizionata delle relative norme;
- 6) di aver preso visione dei locali oggetto della locazione e di averli trovati tutti consoni alle proprie esigenze, nonché perfettamente tenuti in uso e senza vizi di alcun genere, condizioni che saranno confermate in sede di stipula del contratto di locazione e riferite al manufatto assegnato;
- 7) Quietanza deposito garanzia di euro 500,00 (art. 7);

c) per attività esistenti che intendono trasferirsi

- 1) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., con specificazione della data di prima iscrizione e dei dati relativi al titolare o legale rappresentante della ditta richiedente e da cui risulti inoltre l'assenza di procedure fallimentari o concorsuali;
- 2) copia autentica del titolo abilitante alla attività commerciale (licenza o titolo equivalente);
- 3) ogni altro documento idoneo a dimostrare la presenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione dei punteggi o la preferenza a parità di punteggio di cui al successivo articolo 6;
- 4) polizza costituita da **fidejussione bancaria o assicurativa** a garanzia dell'esatto pagamento dei canoni dovuti per un intero anno.
Detta garanzia dell'importo dell'importo di Euro 2.400,00 rilasciata da soggetti diversi dal conduttore dovrà coprire l'intera durata del rapporto locativo, sei anni, da reiterare al tacito rinnovo del contratto di locazione per ulteriori sei anni (**sarà richiesta solo in caso di assegnazione**).
- 5) dichiarazione del richiedente di aver preso conoscenza del presente regolamento e del bando pubblico e di accettazione incondizionata delle relative norme;
- 6) Di aver preso visione dei locali oggetto della locazione e di averli trovati tutti consoni alle proprie esigenze, nonché perfettamente tenuti in uso e senza vizi di alcun genere, condizioni che saranno confermate in sede di stipula del contratto di locazione e riferite al manufatto assegnato.
- 7) Quietanza deposito garanzia di euro 500,00 (art. 7);

La mancata presentazione anche di uno solo dei documenti sopra indicati comporterà l'esclusione dal procedimento.

ARTICOLO 5

La valutazione delle domande è rimessa al Nucleo Tecnico di Valutazione da nominare successivamente, sarà composto da:

- Funzionario (Comune di Melfi)
- Funzionario (Comune di Rionero in Vulture)
- Funzionario (Comune di Atella)

Il Nucleo Tecnico di Valutazione, in sede di prima riunione procederà secondo le modalità dell'art. 9.

Durante la fase di valutazione è facoltà del nucleo chiedere chiarimenti e delucidazioni in ordine ad ogni singola richiesta.

ARTICOLO 6

La graduatoria è formulata secondo i seguenti punteggi:

- 1) ditte che sono attualmente insediate nell'ambito unitario A.U.P. 3. (censiti al momento della approvazione del P.P. di Monticchio Laghi D.P.G.R. n° 75 del 26-04-2006); **(punti 25)**
- 2) possessori di titolo abilitante alla attività commerciale nel settore merceologico non alimentare **(punti 4);**
- 3) Ditte il cui titolare dimostri di essere diversamente abile

Fino al 30%	punti 2
Fino al 60%	punti 4
Fino al 100%	punti 5
- 4) ditte la cui titolarità, o in caso di società, la responsabilità dell'azienda sia in capo ad una donna **(punti 3);**
- 5) ditte la cui titolarità, o in caso di società, la responsabilità dell'azienda sia in capo ad una persona che abbia un'età inferiore a 35anni **(punti 4);**
- 6) per coloro che intendono intraprendere una nuova attività e che non abbiano compiuto 35 anni all'atto della pubblicazione del presente bando **Punti 5** agli stessi sarà aggiunto - **1 Punto** - per ogni anno di anzianità maturata presso un'impresa commerciale, attestata dalla regolarità dei versamenti contributivi.

A parità di punteggio, rappresenta titolo di preferenza nell'assegnazione, la contestuale sede legale e/o operativa della ditta nei Comuni di Atella-Rionero-Melfi e la residenza del titolare o del legale rappresentante in Atella-Rionero-Melfi alla data di pubblicazione del bando. Per i concorrenti in possesso del titolo abilitante alla attività commerciale nel settore merceologico alimentare e non alimentare che non esercitano l'attività è richiesto il solo requisito, alla data di pubblicazione del bando, della residenza in uno dei Comuni di Atella, Rionero in Vulture e Melfi.

In caso di ulteriore parità costituisce titolo di preferenza nell'assegnazione l'età minore, alla data di pubblicazione del bando, del possessore di titolo abilitante all'attività commerciale nel settore merceologico alimentare e non alimentare o del titolare della ditta individuale da insediarsi.

In caso di ulteriore parità la posizione nella graduatoria sarà determinata tramite sorteggio da effettuarsi in seduta pubblica.

Il Nucleo Tecnico di Valutazione non assegnerà alcun punteggio nel caso in cui le situazioni sopra previste non siano adeguatamente provate dalla documentazione allegata alla domanda. Non è ammessa la possibilità di integrare successivamente alla scadenza del bando la documentazione richiesta da allegare alla domanda presentata.

La graduatoria avrà validità limitatamente ai locali oggetto del relativo bando.

Nel caso si rendessero disponibili alla locazione altri locali, successivamente alla pubblicazione del bando si procederà alla loro assegnazione previa redazione di un nuovo bando.

I locali saranno assegnati alle ditte utilmente collocate in graduatoria sulla base delle preferenze espresse nella domanda di assegnazione e della posizione nella graduatoria della ditta medesima con inizio dall'assegnatario primo classificato e così via.

Nella domanda dovrà essere indicato sulla planimetria (Allegato B), appositamente sottoscritta, con l'apposizione di una segno di croce sulla sagoma delle unità immobiliare preferita. La mancata indicazione di un locale nelle preferenze sarà ritenuta come rinuncia al medesimo.

ARTICOLO 7

Durata della locazione: sei anni rinnovabili una sola volta come per legge, - 392/78- Il rinnovo, trattandosi di contratto con amministrazione pubblica, dovrà essere rogato in forma pubblica, allo scadere dei primi sei anni. La disdetta va comunicata 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata.

In ogni caso dopo i dodici anni, per l'instaurazione di un nuovo rapporto locativo dovrà essere esperita nuova procedura ad evidenza pubblica secondo le leggi in vigore al momento;

Canone annuo Euro 2.400,00 così come determinato dall'ufficio tecnico considerato il mancato esercizio delle attività durante la stagione invernale, pertanto il canone mensile corrisponderà ad Euro 200,00 (Euro duecento);

Deposito a garanzia di Euro 500,00 (da versare alla Tesoreria comunale di Atella) da produrre in allegato all'istanza a garanzia dell'accettazione sull'eventuale assegnazione. Detta garanzia sarà restituita ai partecipanti non assegnatari entro dieci giorni dalla emissione del provvedimento di approvazione della graduatoria definitiva. Per quelli utilmente classificati, invece, sarà restituita entro dieci giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

Indennità di avviamento - si applicano le disposizioni dell'art 34 della Legge 392 del 1978.

Manutenzione e cura dei locali il locatario è tenuto a mantenere i locali oggetto del contratto in buono stato e conformi all'uso per cui sono locati, fanno carico al locatario **anche le spese di straordinaria manutenzione**, considerato che nella determinazione del canone è stato tenuto conto dell'onere derivante da tale circostanza, e che, le unità immobiliari sono di nuova costruzione.

Gli oneri di qualsiasi natura riferiti al locale oggetto della locazione correlati agli interventi di allestimento tesi al suo pieno utilizzo.

Le spese per allacci a tutte le reti dei sottoservizi Enel, acqua ecc.

Le spese contrattuali della locazione (diritti, marche ecc.) saranno a carico del locatario.

Le spese per la registrazione del contratto di locazione (per l'intero periodo contrattuale anni sei).

Il locatario dovrà a propria cura e spese provvedere, senza preavviso da parte del proprietario del versamento delle spese di registrazione per il successivo periodo (sei anni) nel caso in cui non sia intervenuta disdetta dello stesso, consegnando agli uffici comunali ricevuta dell'avvenuta pagamento.

Alla cessazione della locazione le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune;

Pagamento canone: il canone di locazione mensile dovrà essere corrisposto anticipatamente entro il cinque di ogni mese. La prima rata, dovrà essere corrisposta al momento della stipula del contratto di locazione qualunque sia la data della stipula stessa.

Il pagamento effettuato con ritardo, oltre i 2 mesi, comporterà la risoluzione immediata del contratto, detto mancato pagamento verrà poi prelevato tramite la polizza fideiussoria di cui ai punti 4) lett. a, b,c, dell'art. 4.

Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;

E' vietata la sub-locazione del bene, totale o parziale, la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla locazione.

Il conduttore può cedere il contratto di locazione solo in caso di cessione o locazione d'azienda, dandone comunicazione preventiva al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia alle obbligazioni assunte.

Recesso : è prevista la facoltà del recesso anticipato per il solo conduttore previo preavviso di mesi tre , il conduttore comunque è tenuto a corrispondere il canone sino alla scadenza del preavviso.

Qualora sussistono gravi motivi il conduttore ha sempre diritto di recedere dal contratto. Per gravi motivi si intendono fatti estranei alla volontà del conduttore, ma anche imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, il cui effetto è rendere oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto.

Al locatore è precluso recedere dal contratto se non alla scadenza del 12° anno .

Alla prima scadenza il locatore può esercitare la facoltà di diniego di rinnovo solo per i motivi tassativi di cui all'art. 29 della legge 27-07-1978 n° 392.

Deposito cauzionale in considerazione della circostanza che per l'esatto adempimento del pagamento dei canoni mensili l'assegnatario rilascerà fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esatto pagamento dei canoni dovuti in questa fase non è richiesto versato alcun deposito cauzionale;

Polizza R.C.T. . l'aggiudicatario dovrà presentare Polizza assicurativa mirata e comunque riferita all'immobile oggetto di aggiudicazione definitiva , contro i rischi d'incendio, scoppio ed allagamenti, fenomeni elettrici ed atmosferici, atti vandalici per un massimale di Euro 500.000,00, minimo valore dell'immobile stimato in Euro 50.000,00 (cinquantamila).

Sub Locazione nel contratto di locazione sarà vietata la sub locazione;

ARTICOLO 8

Il contratto di locazione sarà assoggettato a tutte le norme previste dalla legge 27 luglio 1978 n° 392 compatibili nel caso in specie.

ARTICOLO 9

Tutte le offerte pervenute entro i termini verranno esaminate in seduta pubblica da dal nucleo di valutazione all'uopo nominata. La data di riunione della prima seduta sarà comunicata ai partecipanti e si procederà alla verifica della regolarità della formulazione della domanda e ad elencare la documentazione inserita.

Per poi procedere secondo l'ordine cronologico di arrivo - in seduta riservata - alla assegnazione dei vari punteggi , formulando la relativa graduatoria che sarà trasmessa al responsabile del servizio competente del Comune di Atella.

Il responsabile del servizio competente , esaminati gli atti rimessi dal nucleo di valutazione , approva la graduatoria provvisoria la quale sarà pubblicata unicamente all'albo pretorio del Comune di Atella per ventuno (21) giorni naturali e consecutivi, durante i quali gli interessati potranno proporre ricorsi ed osservazioni .

Le osservazioni e i ricorsi pervenuti oltre la data di pubblicazione non saranno presi in considerazione.

In ordine successivo di tempo il responsabile del servizio competente previo parere del nucleo di valutazione provvederà ad esprimersi in merito ai ricorsi ed alle osservazioni giunte e ad approvare la graduatoria definitiva

L'assegnazione dei locali ai richiedenti utilmente classificatisi è effettuata con provvedimento dello stesso Responsabile.

Il deposito a garanzia (art.7) versato dalle ditte assegnatarie sarà incamerato dal Comune e portato in scomputo sui primi canoni di locazione dovuti.

Nel caso la ditta aggiudicataria rinunci all'assegnazione, il deposito cauzionale sarà definitivamente acquisito dal Comune, senza alcun rimborso.

Il Responsabile del servizio competente inviterà gli assegnatari a sottoscrivere il contratto di locazione entro i successivi 30 giorni dalla data di pubblicazione della determinazione di approvazione della graduatoria definitiva.

Scaduto il termine senza che l'assegnatario abbia provveduto, senza giustificato motivo, alla sottoscrizione del contratto di locazione, l'assegnatario sarà ritenuto rinunciatario, con definitiva acquisizione al Comune del deposito cauzionale.

La stipula del contratto di locazione è subordinata al versamento preventivo da parte dell'assegnatario di quanto dovuto per deposito cauzionale, canoni da anticipare, spese di registrazione, bolli diritti di segreteria e quant'altro, nonché alla presentazione di polizza assicurativa.

AVVERTENZE ED ESCLUSIONI

Non saranno prese in considerazione le domande che giungano fuori termine (farà fede il timbro, la data e l'ora **apposta** dell'ufficio protocollo).

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute che risultino prive della sottoscrizione o di alcuna delle precedenti dichiarazioni di cui ai punti precedenti del presente bando, nonché del deposito cauzionale provvisorio.

Le domande eventualmente condizionate sono nulle.

Il plico contenente la domanda e i documenti, se spedito tramite servizio postale, viaggia a rischio del mittente e pertanto non sono ammessi reclami in caso di ritardo o mancato recapito.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti/ dichiarazioni richiesti.

Per maggiori informazioni, richiesta di documenti e visione dei locali, è possibile contattare il Responsabile del Procedimento Geom. FERRARA Vincenzo 0972/716636 e-mail utatella@tiscali.it Fax. 0972/715889.

Dalla residenza municipale Li 13-07-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.TO (Geom. FERRARA Vincenzo)