



COMUNE DI POLLA

(Provincia di Salerno)

Via Strada delle Monache c.a.p. 84035

Tel. 0975/376111 fax 235

PEC: protocollo.polla@asmepec.it

P. IVA 00463020651 Cod. Fisc. 83002060651



AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "PESCHERIA COMUNALE" SITO IN VIA INSTEIA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

AVVISA

che, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 79/2025 del 03/04/2025, esecutiva, è intenzione di questo Comune affidare in locazione in uso l'immobile "Pescheria Comunale", della superficie lorda complessiva di 36 mq circa, a un soggetto terzo al fine di utilizzarlo.

Il **canone mensile** di locazione è stato stabilito dall'UTC secondo le tabelle OMI, nel rispetto di quanto stabilito con la predetta delibera, ed ammonta ad **€ 150,00**, oltre IVA come per legge, soggetto a rialzo.

La presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 56 comma 2 lettera e) del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, trattandosi di atto avente ad oggetto la locazione dei beni immobili appartenente al patrimonio comunale disponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura.

La locazione dell'immobile è disciplinata dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani (Legge n. 392/ 1978).

L'assegnazione in locazione del bene avverrà previa sottoscrizione del contratto di locazione in cui sarà precisato la tipologia di attività da esercitare nell'unità immobiliare, l'entità del canone locativo dovuto ed i termini di pagamento; gli obblighi generali a carico del conduttore riferiti alla vigilanza, custodia, manutenzione.

L'unità immobiliare è consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di cui il proponente è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza.

I manufatti installati nel locale (arredi, divisori, teche, etc.) al termine della locazione dovranno essere rimossi unitamente agli impianti di propria realizzazione, ripristinando lo stato che i locali presentavano al momento della consegna.

Le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (elettrica, idrica, di riscaldamento) dovranno essere intestate al locatario.

I rapporti che si instaureranno con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso, dal contratto di locazione allegato allo stesso, dalle norme, regolamenti, disposizioni in esso richiamate.

La concessione in locazione di detto locale avverrà, altresì, nel rispetto dei seguenti **criteri generali**:

a) **destinazioni d'uso**: i locali devono essere utilizzati per attività che abbiano scopi **commerciali**, che non contrastino con l'ordine pubblico, la moralità o i fini istituzionali del Comune;

b) **durata**: L'assegnazione in locazione è fissata in 6 anni dalla data di sottoscrizione del contratto, con rinnovo tacito di 6 anni, salvo disdetta del locatore da inoltrarsi almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale (art.27 e 28 Legge 27 luglio 1978 n. 392). E' facoltà del locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione al locatore, mediante lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima del recesso. Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- destinazione diversa da quella per cui l'unità immobiliare è stata locata;
- realizzazione di opere e di attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- concessione in sub-locazione o in uso del locale a terzi;
- mancato pagamento del canone di locazione.

Le imposte e le spese per la registrazione del contratto sono suddivise fra i contraenti come per legge, ad eccezione dell'imposta di bollo che resta a carico del locatario. Saranno a carico del locatario imposte, tasse, assicurazioni e consumi delle utenze relativi alla conduzione dell'immobile.

d) **canone**: l'utilizzo dei locali è subordinato al pagamento di un canone **annuale/mensile**. Potrà essere richiesto un deposito cauzionale, ovvero polizza assicurativa, a garanzia del pagamento del canone, di eventuali danni a terzi, ai locali o impianti comunali. Il pagamento di quanto dovuto dovrà avvenire annualmente/mensilmente, il primo canone prima del rilascio dell'autorizzazione e dell'uso dei locali. Nel caso di cessazione anticipata dell'utilizzo, l'occupante dovrà tempestivamente darne comunicazione all'Amministrazione, senza che ciò comporti, in capo allo stesso, diritto alcuno in relazione ad utilizzi futuri o a riduzioni e/o restituzioni del canone versato.

Il canone offerto sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in base alle variazioni ISTAT del periodo annuale precedente nella misura del 75%.

e) **conduzione e gestione dell'unità immobiliare**:

Sono a carico del conduttore :

- la manutenzione ordinaria dei locali oggetto del presente avviso ;
- le autorizzazioni, licenze, nullaosta o atti comunque denominati, necessari a svolgere l'attività per cui l' unità immobiliare è concessa in locazione ;
- le verifiche periodiche degli impianti installati (estintori compresi);
- la custodia e la pulizia dei locali ;
- l'intestazione ed il pagamento delle utenze elettrica, idrica, termica.
- assicurare la pulizia settimanale del servizio igienico adiacente alla pescheria ed a servizio del mercato.
- dovrà essere garantita la fornitura dell'energia elettrica del suddetto servizio igienico e delle lampade del mercato coperto.

La locazione dell'unità immobiliare, trasferendo al conduttore la disponibilità della cosa locata, comporta l'obbligo di custodia del bene in capo al conduttore stesso e la responsabilità a suo carico ex art. 2051 c.c. .

f) **deposito cauzionale**:

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione dovrà prestare una cauzione in - fruttifera, corrispondente a tre mensilità del canone di locazione. La mancata presentazione della garanzia preclude la stipula del contratto.

Tale Avviso viene pubblicato allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva trattativa privata per la concessione/locazione del locale sopra individuato nel rispetto delle finalità sopra indicate;

g) **spese contrattuali**: le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a totale carico del conduttore;

1) Descrizione dell'immobile:

L'immobile, identificato al NCEU al Foglio n. 18 part.IIa n. 1768, sub1 (porzione), si sviluppa su un livello fuori terra per una superficie lorda di circa a **36 mq**, suddiviso in un unico locale a destinazione commerciale e con relativi servizi con accesso dedicato, il tutto come da planimetria allegata.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico. Gli impianti dovranno essere adeguati, a cura dell'affidatario e nel rispetto della normativa di settore, alle esigenze d'uso.

2) Obiettivi e termini della locazione:

- La locazione, in relazione alla tipologia di appartenenza del soggetto (associazione, ente, ditta, ecc....) e del progetto di valorizzazione, avverrà mediante pagamento, quale canone di locazione, dell'importo di **€ 150,00** mensile, oltre IVA, soggetto a rialzo;
- Il locatario, previa autorizzazione del concedente, potrà apportare modifiche migliorative, dell'immobile mediante opere di straordinaria manutenzione senza che al concedente derivi onere alcuno;

3) Soggetti ammessi:

Sono ammessi soggetti privati, operatori commerciali, aventi finalità economiche in possesso della capacità tecnica ed economica necessaria per sviluppare le iniziative proposte.

Costituiscono motivo di esclusione di un operatore dalla partecipazione alla procedura in di tutti i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per contrattare con la Pubblica Amministrazione, nessuna esclusa, in particolare la

condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, anche riferita a un suo subappaltatore nei casi di cui all'articolo 105, comma 6, per uno dei seguenti reati:

- a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
- c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del Codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Costituisce altresì motivo di esclusione la sussistenza, con riferimento ai soggetti indicati al comma 3, di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia.

Si precisa che l'accertamento delle condizioni precedenti e' effettuato sulla base delle disposizioni previste dall'articolo 688 del codice di procedura penale, dall'articolo 10 della legge 4 gennaio 1968, n.15, dall'articolo 10-bis della legge 31 maggio 1965, n. 575, e dall'articolo 18 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Il divieto di esercizio dell'attività commerciale permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena e' stata scontata o si sia in altro modo estinta, ovvero, qualora sia stata concessa la sospensione condizionale della pena, dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza.

I requisiti devono sussistere, a pena di inammissibilità, al momento della presentazione della domanda di partecipazione e permanere per tutta la durata della locazione

4) Modalità di presentazione della manifestazione di interesse e requisiti richiesti:

I soggetti di cui al precedente punto 3) potranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, sottoscritta e corredata:

A. **Istanza**, come da modello allegato;

B. **Offerta canone**, a rialzo, sul canone mensile a base di gara, pari a netti € 150,00, come da modello allegato.

I predetti documenti sono sottoscritti, a pena di esclusione, dal legale rappresentante, corredata da fotocopia del documento di identità in corso di validità.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire al protocollo del Comune di Polla entro e non oltre le **ore 13,00** del **giorno 05/08/2025**, in **busta chiusa** indirizzata a: **Comune di Polla, via Strada delle Monache n. 33**, tramite consegna a mano al protocollo del Comune di Polla e dovrà riportare all'esterno l'intestazione, i dati, l'indirizzo del mittente e la seguente dicitura:

**“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DELL’IMMOBILE PESCHERIA COMUNALE
SITO IN VIA INSTEIA”.**

5) Modalità di affidamento:

All'UTC è demandata la valutazione delle proposte pervenute.

La valutazione sarà effettuata dall'UTC sulla base del canone offerto.

E' obbligatorio che il partecipante alla manifestazione d'interesse esegua il sopralluogo sugli immobili e impianti oggetto della concessione, accompagnati da un incaricato del Comune.

Non saranno prese in esame offerte per persone da nominare e sarà vietato cedere l'affidamento della concessione a qualsiasi titolo.

La presentazione della manifestazione di interesse implica integrale accettazione di tutte le condizioni di cui al presente avviso.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'affidamento della locazione dei locali anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

6) Altre informazioni:

Il Comune si riserva:

- la facoltà insindacabile di non concedere gli immobili oggetto del presente avviso;
- di procedere ad assegnazione anche in presenza di un'unica domanda a condizione che l'offerta sia idonea e conveniente per l'Ente.
- di adottare nell'ipotesi di parità di offerta il criterio del sorteggio pubblico.

L'assegnazione definitiva delle strutture comunali in parola, previa istruttoria e valutazione delle domande secondo i criteri innanzi indicati con provvedimento del responsabile dell'area tecnica.

È esclusa ogni responsabilità del Comune per danni a terzi compiuti durante l'uso dei locali.

Il presente avviso sarà pubblicato per 30 gg. consecutivi all'Albo Pretorio del Comune di POLLA e sul sito Internet dell'Ente www.comune.polla.sa.it

Il presente avviso non è vincolante per l'Amministrazione Comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio di non dare ulteriore corso alla procedura finalizzata alla concessione di cui trattasi, senza che maturino diritti o pretese anche economiche per effetto della presentazione della manifestazione d'interesse.

Eventuali chiarimenti ed informazioni concernenti la presente ricerca di mercato possono essere richiesti al geom. Roberto Priore dell'Area Tecnica - tel. 0975/376220-222, e-mail e PEC r.priore@comune.polla.sa.it o protocollo.polla@asmepec.it

Le visite obbligatorie di sopralluogo dovranno essere concordate telefonando al n.0975/376220 o inviando richiesta al seguente indirizzo PEC: protocollo.polla@asmepec.it

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs n.196/2003 e gli stessi saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento delle procedure.

Il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati.

Titolare del trattamento è il Comune di Polla.

Il presente avviso, unitamente ai modelli citati, è pubblicato, all'Albo Pretorio del Comune di Polla (SA), ed è scaricabile dal sito internet www.comune.polla.sa.it alla sezione bandi e avvisi.

Responsabile del Procedimento è il sottoscritto, ing. Rosario Soldovieri, quale Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva, al quale è possibile rivolgersi per eventuali informazioni, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 16.00 alle ore 17.00.

Polla, 16 luglio 2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica

f.to Ing. Rosario Soldovieri

Allegati:

- schema istanza – modello A
- schema offerta – modello B
- planimetria locali