



Comunità Montana "Alburni"

Controne (Sa)

Via Uliveto

tel.0828/972229 fax. 0828/971368 C.F. 82003030655

## AREA TECNICA

### **AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA COMUNITÀ MONTANA ALBURNI, DENOMINATO EX-MULINO, E UBICATO A CONTRONE IN ADIACENZA DEL "PARCO TURISTICO DELLE SORGENTI", INDIVIDUATO IN CATASTO AL FOGLIO 7 PART.LLA 123**

#### **Premessa**

La Comunità Montana Alburni di Controne (SA), in attuazione della delibera di Giunta Esecutiva n. 28 del 16/05/2018, intende concedere in locazione l'immobile a margine indicato.

In considerazione che la prima procedura di manifestazione d'interesse per l'individuazione del soggetto al quale affidare la locazione in argomento, avviata con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 07 dell'11/07/2018, non ha conseguito nessuna offerta al riguardo, col presente avviso, in esecuzione della deliberazione di G.E. n. 06 del 06/02/2019 e della Determinazione del Responsabile dell'Area tecnica n. 01 del 21/02/2019, si avvia una nuova procedura di evidenza pubblica, con la quale si lasciano invariate tutte le condizioni riportate nella manifestazione d'interesse precedente, ma si ribassa del 15% il canone di locazione di € 2.500,00, precedentemente determinato, fissandolo, pertanto, in € 2.125,00.

#### **Disposizioni di carattere generale**

Il presente Avviso, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, costituisce procedimento ad evidenza pubblica e si pone come strumento per avviare un'apposita procedura preselettiva finalizzata alla raccolta di manifestazione di interesse da parte di associazioni, enti e privati, intese ad una valorizzazione dell'immobile in argomento attraverso la realizzazione di attività/interventi a rilievo sociale, culturale, formativo e/o affini.

La presente procedura non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, né offerta al pubblico ma semplice richiesta di manifestazione di interesse, a seguito della quale potrà essere esperita con gli interessati la procedura negoziata.

La presente procedura non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che si riserva infatti la possibilità di non assegnare l'immobile oggetto del presente avviso.

Il contratto di locazione avrà le caratteristiche di seguito riportate.

#### **1) Descrizione dell'immobile**

L'immobile, che insiste sulla particella 123 del foglio 7, in agro del Comune di Controne, è costituito da un unico fabbricato che si compone di:

- piano seminterrato per tutta l'impronta del rettangolo di sedime;

- piano fuori terra che occupa una porzione del rettangolo di sedime;
- area scoperta destinata a pertinenza.

La descrizione dettagliata dell'immobile medesimo, può essere desunta nell'allegata relazione tecnica.

## **2) Obiettivi e termini della locazione**

La locazione è finalizzata a garantire sia la continua manutenzione dell'immobile, sia la sua valorizzazione, in un'ottica di promozione e sviluppo delle politiche turistiche e culturali del comprensorio comunitario, con conseguente impulso all'economia locale.

L'immobile medesimo viene locato nello stato in cui esso si trova. Necessita di interventi di ripristino di parti deteriorate o non più funzionali, le quali dovranno essere effettuati dal locatario e il costo occorrente, come riportato sempre nell'allegata relazione tecnica, sarà detratto dal canone di locazione.

Le condizioni generali della locazione sono le seguenti:

- l'immobile dovrà essere locato nelle condizioni d'uso e manutenzione nelle quali si trova per un periodo di almeno 5 anni rinnovabili;
- il locatario assumerà la figura di consegnatario del bene ai sensi delle leggi vigenti con tutti gli obblighi che ne discendono;
- l'eventuale esecuzione di qualsiasi intervento o lavoro dovrà essere preceduta dall'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e/o pareri degli uffici preposti;
- la Comunità Montana Alburni sarà sollevata da qualsiasi responsabilità riguardante incidenti nei confronti delle persone, cose e quant'altro, che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
- alla scadenza del rapporto e degli eventuali rinnovi, la Comunità Montana Alburni resterà proprietaria di tutte le eventuali migliorie apportate, senza dover corrispondere alcun indennizzo al locatario;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile oggetto di locazione sarà a carico del locatario;
- saranno, altresì, a carico del locatario tutte le spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali (finestre, vie d'accesso, scale, etc.) dell'immobile assegnato, nonché le spese relative all'illuminazione, riscaldamento, acqua, impianti consumi ed altre utenze per le quali il locatario dovrà provvedere mediante intestazione diretta dei singoli contratti con l'ente erogatore dei servizi, senza alcun onere da parte della Comunità Montana Alburni;
- il contratto di locazione dovrà indicare le modalità relative a:
  - revoca, con particolare riferimento all'ipotesi di sopravvenuti motivi di interesse pubblico;
  - decadenza;
  - richiesta di rinnovo
- il locatario, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali assunti in sede di assegnazione, dovrà versare prima della stipula del contratto un deposito cauzionale in ragione del 10% dell'importo complessivo della locazione. Tale importo sarà restituito all'atto della regolare riconsegna dell'immobile previa verifica, da parte del Servizio competente all'amministrazione dell'assenza di danni al bene concesso.

La Comunità Montana Alburni stipulerà con il locatario apposito contratto

## **3) Canone di locazione**

Il canone annuale dovuto per la conduzione in locazione dell'immobile sopra indicato non potrà essere inferiore ad € 2.125,00.

A seguito della presentazione delle manifestazioni d'interesse la Comunità Montana Alburni potrà esperire la procedura concorsuale al fine di affidare l'immobile a chi presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Ente, in base ai criteri successivamente riportati all'art. 6.

## **4) Subaffitto:**

Gli immobili non potranno essere né subconcessi né sublocati dai locatari.

## **5) Soggetti ammessi**

Sono ammessi soggetti privati, associazioni ed enti, aventi finalità sociali, culturali, formative e/o affini o economiche in possesso della capacità tecnica ed economica necessaria per sviluppare le iniziative proposte.

Ai sensi del comma 2, articolo 5 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 non possono partecipare al bando persone fisiche e giuridiche, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione, coloro che:

- a) sono stati dichiarati falliti;
- b) hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
- c) hanno riportato una condanna a pena detentiva, accertata con sentenza passata in giudicato, per uno dei delitti di cui al titolo II e VIII del libro II del codice penale, ovvero di ricettazione, riciclaggio, emissione di assegni a vuoto, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, sequestro di persona a scopo di estorsione, rapina;
- d) hanno riportato due o più condanne a pena detentiva o a pena pecuniaria, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, accertate con sentenza passata in giudicato, per uno dei delitti previsti dagli articoli 442, 444, 513, 513-bis, 515, 516 e 517 del codice penale, o per delitti di frode nella preparazione o nel commercio degli alimenti, previsti da leggi speciali; e) che sono sottoposti ad una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero siano stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza.
- f) di aver a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 L. n. 689/81.

Si precisa che l'accertamento delle condizioni precedenti è 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 è 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.

## **6) Modalità di presentazione della manifestazione di interesse e requisiti richiesti**

I soggetti di cui al precedente punto 3), ai fini dell'invito alla successiva procedura negoziata che verrà indetta dalla Comunità Montana Alburni, potranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, sottoscritta e corredata da una sintetica relazione che descriva:

- a) l'attività esercitata attualmente dall'associazione/ente/privato e dei risultati economici ottenuti;
- b) l'attività che si intende svolgere nell'immobile in oggetto.

I medesimi soggetti, per poter essere successivamente invitati, dovranno anche dichiarare, contestualmente all'istanza di manifestazione d'interesse:

- ad essere disponibili ad offrire, sul canone di locazione determinato dall'Amministrazione, una percentuale in aumento che sarà definita in sede di offerta a seguito delle opportune determinazioni inerenti il contesto della locazione dell'immobile in argomento;
- di aver visitato i luoghi dove insiste l'immobile in argomento e di aver valutato tutte le condizioni locali e dello stato di fatto dell'immobile, al fine di poter stabilire la migliore offerta da proporre l'Amministrazione, sia in termini economici, sia in termini di utilizzo dell'immobile stesso;
- di accettare di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino, come riportati nella relazione tecnica allegata al presente avviso, i cui costi saranno comunque detratti dal canone di locazione dell'immobile.

In caso di associazioni ed enti la manifestazione, sottoscritta dal legale rappresentante, dovrà essere corredata oltre che da fotocopia del documento di identità in corso di validità, da copia dell'atto costitutivo, dello statuto sociale vigente del soggetto interessato e da copia del bilancio dell'ultimo esercizio.

La manifestazione di interesse, da compilarli sullo schema allegato, dovrà pervenire al protocollo della Comunità Montana Alburni entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **25/03/2019**, in busta chiusa indirizzata a: Comunità Montana Alburni, Via Uliveto, 8/f, tramite il servizio postale (racc. A/R) oppure mediante agenzia di recapito autorizzata oppure consegna a mano al protocollo della medesima Comunità Montana e dovrà riportare all'esterno l'intestazione, i dati, l'indirizzo del mittente e la seguente dicitura:

**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE  
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA COMUNITÀ MONTANA ALBURNI,  
DENOMINATO EX-MULINO E UBICATO A CONTRONE IN  
ADIACENZA DEL "PARCO TURISTICO DELLE SORGENTI",  
INDIVIDUATO IN CATASTO AL FOGLIO 7 PART.LLA 123**

La Comunità Montana Alburni si riserva di inviare a coloro che avranno presentato la manifestazione d'interesse, l'invito a presentare un'offerta finalizzata ad acquisire elementi di valutazione per dare corso ad una trattativa preordinata alla conclusione del contratto. La locazione avverrà mediante procedura negoziata, nelle forme e nelle modalità che verranno più dettagliatamente definite e comunicate in seguito all'istanza che provenga da chiunque sia in possesso della piena capacità di agire e di obbligarsi, e abbia di conseguenza manifestato interesse, secondo le modalità del presente avviso. E' obbligatorio che il partecipante alla manifestazione d'interesse esegua il sopralluogo sugli immobili e impianti oggetto della concessione, a richiesta accompagnati da un incaricato della Comunità Montana. La Comunità Montana inviterà per iscritto, i richiedenti che abbiano presentato regolare manifestazione di interesse a formulare un progetto di valorizzazione dei locali in oggetto che costituirà elemento valutativo di comparazione delle offerte pervenute.

I criteri di scelta saranno i seguenti:

- proposta di sviluppo e qualificazione dell'immobile in questione, che potrà prevedere una vasta gamma di attività, senza predeterminazioni o vincoli, salvo restando la coerenza con l'obiettivo generale di valorizzazione dell'immobile stesso nell'ambito turistico e socio culturale e nel rispetto delle norme di legge e delle ineludibili esigenze di decoro e armonia con la finalità di uso pubblico;
- offerta economica.

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

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

La Comunità Montana Alburni si riserva la facoltà di procedere alla procedura negoziata per la locazione dei locali anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

Il presente avviso è da intendersi come mera indagine esplorativa non vincolante per l'Amministrazione 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.

Il locatario dovrà prestare assicurazioni per la copertura dei rischi di cui agli artt. 1588 e 1589 del codice civile, per responsabilità civile verso terzi e verso dipendenti, secondo le clausole definite dalla Comunità Montana Alburni.

Eventuali chiarimenti ed informazioni concernenti la presenta ricerca di mercato possono essere richiesti al RUP geom. Vincenzo Costantino tel. 0828/972210 - e-mail [cennamol@comunitamontanaalburni.it](mailto:cennamol@comunitamontanaalburni.it) o [atecnica@pec.comunitamontanaalburni.it](mailto:atecnica@pec.comunitamontanaalburni.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 la Comunità Montana Alburni.

Al presente avviso si allega:

- schema di istanza di partecipazione-dichiarazione;
- relazione tecnica descrittiva dell'immobile da locare.

Controne 26/02/2019.

**Il Responsabile dell'Area tecnica**



*Geom. Luciano Cennamo*