



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

SETTORE URBANISTICA

SERVIZIO PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO

INDIZIONE DI UN'ISTRUTTORIA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI A CUI ASSEGNARE IN LOCAZIONE, A TITOLO ONEROSO, AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 3, LETT. C) DEL CODICE ANTIMAFIA, UN BENE IMMOBILE CONFISCATO, PER LA SUA DESTINAZIONE A FINALITÀ ECONOMICHE

PREMESSA

L'art. 48, comma 3, lett. c) del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (di seguito Codice antimafia o CAM), prevede che gli immobili sono trasferiti per finalità istituzionali o sociali ovvero economiche, con vincolo di reimpiego dei proventi per finalità sociali, in via prioritaria, al patrimonio indisponibile del comune ove l'immobile è sito, ovvero al patrimonio indisponibile della provincia, della città metropolitana o della Regione.

In considerazione ed attuazione di tutto quanto sopra rappresentato, il Comune di Marano di Napoli, di seguito anche "Ente" o "Amministrazione"

INDICE UN'INCANTO PUBBLICO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 48, comma 3, del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, finalizzata all'individuazione di Soggetti cui assegnare, a titolo oneroso, gli immobili di seguito elencati:

COD- UNIV.	CLASSE	INDIRIZZO	F	PART	SUB	MQ	OMI	TOTALE €
I-NA-95574	Negozio, Bottega	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 146	6	521	262	47	6,75	317,25
I-NA-95576	Negozio, Bottega	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 148	6	521	263	43	6,75	290,25
I-NA-95578	Negozio, Bottega	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 150	6	521	264	43	6,75	290,25
I-NA-95581	Negozio, Bottega	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 152	6	521	265	43	6,75	290,25
I-NA-95583	Negozio, Bottega	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 154	6	521	266	46	6,75	310,5
I-NA-35595	Negozio, Bottega	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 156	6	521	267	45	6,75	303,75
I-NA-357657	Negozio, Bottega	CORSO ITALIA GALL PRIMAVERA	7	28	48	48	7,9	379,2

ART. 1- FINALITÀ E OBIETTIVI

Scopo primario del presente Avviso è la valorizzazione dei beni confiscati, finalizzata a permettere alle comunità colpite dal fenomeno mafioso di riappropriarsi delle risorse sottratte illecitamente alla collettività, mettendole al servizio della cittadinanza attiva per lo sviluppo di un modello socialmente responsabile, in grado di conciliare il riuso dei beni confiscati con il raggiungimento di specifici obiettivi sociali, per la piena valorizzazione del principio di sussidiarietà costituzionalmente garantito.

L'assegnazione del bene in premessa risulta, pertanto, strumentale alla superiore finalità solidaristica ed al contempo preordinata alla realizzazione di servizi utili alla comunità locale e con la finalità di riqualificare i contesti nel quale essi vanno ad insediarsi.

Oggetto della procedura è l'individuazione di operatori economici cui assegnare, i beni definitivamente confiscati indicati in premessa, affinché gli stessi siano destinati al perseguimento della finalità di cui all'art. 1.

L'assegnazione del bene è vincolata alla realizzazione della finalità coincidente con la destinazione d'uso del bene, ovvero la realizzazione di attività commerciali con la finalità di perseguire gli obiettivi di riqualificazione di contesti in cui tali beni si trovano e di garantire il ripristino della legalità, la lotta alle mafie ed il reimpiego delle somme derivanti dai canoni di locazione dei beni in premessa per perseguire le finalità sociali di cui sopra.

ART. 3- SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La procedura è aperta a tutti i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- insussistenza delle clausole di esclusione previste dagli artt. 94-95-96 e 97 del D.Lgs. n. 36/2023;
- dichiarazione che nei propri confronti non è stata applicata una delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art.6 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii. oppure che non è stata applicata l'estensione, negli ultimi cinque anni, nei propri confronti, degli effetti di una delle misure stesse irrogate nei confronti di un convivente ;
- dichiarazione che nei propri confronti non sono state emesse sentenze, ancorché non definitive, confermate in sede di appello, relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto, ai sensi dell'articolo 67, comma 8, del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii.;
- inesistenza di piani individuali di emersione di cui all'articolo 1 bis, comma 14, della legge 18 ottobre 2001, n. 383 , come sostituito dal decreto-legge 25 settembre 2002, n. 210, convertito, con modificazioni dalla legge 22 novembre 2002, n. 266;
- iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura;

ART. 4- COMPITI DEL LOCATARIO

il Locatario si obbliga a :

- svolgere nei locali un'attività commerciale. È fatto divieto adibire il locale a deposito. L'ingiustificata inattività per un periodo superiore a tre mesi è causa di decadenza dalla locazione. È giustificata l'inattività del titolare di una ditta individuale priva di dipendenti in caso di malattia debitamente documentata, gravidanza e puerperio;
- sostenere le spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, previa attivazione dei relativi contratti di erogazione con gli enti preposti);
- provvedere al pagamento degli oneri condominiali previsti a carico del conduttore dell'immobile ;
- provvedere al pagamento della tassa rifiuti;
- sostenere le spese di ordinaria manutenzione del locale e dovrà mantenere , per tutta la durata della locazione , un libretto delle manutenzioni nel quale dovrà essere dato conto di tutti gli interventi manutentivi e di tutti i rifacimenti compiuti durante la locazione;
- provvedere alla pulizia dei locali assegnati;
- utilizzare con la normale diligenza i locali e riconsegnare gli stessi, al termine della locazione, in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso .

Sono inoltre a totale carico del locatario le spese, gli oneri, le tasse e le imposte necessarie per l'avvio, per il funzionamento ed eventuale chiusura dell'attività commerciale, nonché la fornitura e posa in opera degli eventuali arredi o attrezzature necessari per rendere perfettamente funzionale la struttura.

La partecipazione alla presente procedura implica l'accettazione delle norme e condizioni previste nel presente avviso. È vietata la sublocazione o la cessione della convenzione.

Tale inosservanza costituisce causa di risoluzione del contratto. È fatto obbligo di utilizzare il fabbricato e le dotazioni concesse in modo conforme alle attività oggetto della presente locazione. È fatto divieto di modificare l'originaria destinazione dei locali e dell'attività prevista.

Il prezzo a base d'Asta per la locazione dei locali è fissato come di seguito riportato, con offerte in aumento:

COD- UNIV.	INDIRIZZO	BASE ASTA
I-NA-95574	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 146	317,25
I-NA-95576	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 148	290,25
I-NA-95578	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 150	290,25
I-NA-95581	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 152	290,25
I-NA-95583	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 154	310,5
I-NA-35595	VIA SAN ROCCO PARCO ANNABELLA 156	303,75
I-NA-357657	CORSO ITALIA GALL PRIMAVERA	379,2

Gli importi a base d'asta sono stati desunti dall'interpolazione dei valori di locazione rilevati dall'Agenzia delle Entrate – OMI.

ART. 6 – DURATA CONTRATTUALE E PAGAMENTI

Tenuto conto della natura dell'immobile il contratto avrà durata di anni 6 (sei) con automatico rinnovo per ulteriori anni 6 (sei), se il locatore non comunica la disdetta al conduttore in presenza delle condizioni di cui all'art. 29 legge 392/1978, 12 mesi prima della scadenza contrattuale, ovvero se il conduttore, in presenza di gravi motivi, recede, con preavviso di 6 mesi (art. 27 c. 7 legge 392/1978).

I pagamenti del canone mensile, che sarà annualmente soggetto all'aggiornamento ISTAT, avverrà mediante versamento sul CC appositamente dedicato e indicato dal locatore.

Il locatario sarà tenuto a versare, a titolo cauzionale, due canoni anticipati, che verranno restituiti a fine locazione.

ART. 7 - GESTIONE DELL'ATTIVITÀ

La gestione dell'attività commerciale deve essere svolta nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

l'obbligo della conduzione in proprio dell'attività da parte del locatario;

il rispetto di tutte le normative previste per lo svolgimento dell'attività commerciale;

il divieto di installazione di slot machine e altre tipologie simili riconducibili al gioco d'azzardo.

È fatto divieto al locatario di modificare senza il consenso del locatore, la destinazione dei locali e degli impianti nonché l'obbligo di conservarne l'efficienza.

È fatto, altresì, assoluto divieto al locatario di apportare ai locali ed alloro esterno qualsiasi modifica, compresa l'installazione di ornamenti od insegne senza preventiva ed espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

È a carico del locatario la preventiva acquisizione di autorizzazioni, concessioni, licenze ed ogni altro provvedimento amministrativo che si renda necessario per la corretta conduzione dell'intero comprensorio.

La manutenzione straordinaria della struttura è a totale carico dell'Amministrazione comunale.

Il locatario è obbligato a conferire i rifiuti, così come previsto dal Regolamento Comunale.

ART. 8 - OPERE E MIGLIORIE

Tutte le innovazioni e le migliorie che il locatario intenderà apportare agli impianti ed ai locali dovranno, prima della realizzazione, essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale e dalla stessa autorizzate.

Allo scadere della locazione e in ogni altro caso di cessione concordata, le eventuali opere di miglioria realizzate sul bene rimarranno acquisite al patrimonio comunale senza che il locatario possa vantare alcuna pretesa di riconoscimento economico da parte del Comune.

È fatto obbligo di garantire il corretto utilizzo di tutti gli impianti, adottando comportamenti idonei a salvaguardarne l'efficienza, rimanendo comunque ad esclusivo carico del locatario le spese che dovessero rendersi necessarie per la riparazione dei danni o per ovviare a malfunzionamenti dipendenti da

comunque per cause non direttamente imputabili al Comune.

Il locatario dovrà garantire il rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e ss. mm. ii. e applicare all'eventuale personale dipendente le normative vigenti in materia di lavoro, sicurezza dei lavoratori ed i relativi contratti.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e fiscali nonché, quelli derivanti dai contratti di lavoro o diversi, in base ai quali il personale presta la propria opera, saranno a carico del locatario, il quale ne è il solo responsabile.

ART. 9 - RESPONSABILITÀ- POLIZZE ASSICURATIVE

Il locatario si impegna a stipulare, a proprie spese, ed a consegnare al Comune prima dell'inizio dell'attività:

- polizza assicurativa che copra i danni derivanti da rischi di responsabilità civile verso terzi a copertura degli infortuni e dei danni che possano derivare agli utenti, compresi i danni provocati dall'uso degli impianti concessi, con massimale minimo assicurato di € 2.000.000,00, con primaria Compagnia di assicurazione;
- polizza che copra i danni derivanti da rischi incendi e scoppio, furto e danneggiamento per tutto quanto oggetto del presente appalto, con massimale minimo assicurato di € 2.000.000 ,00, con primaria Compagnia di assicurazione.

Le polizze dovranno indicare, per tutti i beni oggetto del presente Bando e di esclusiva proprietà comunale, come unico beneficiario il Comune e dovranno inoltre prevedere l'esclusione di ogni eccezione al Comune da parte della Compagnia di assicurazione per colpa del locatario e comprendere infine l'eventuale Responsabilità civile del Comune.

Il locatario si assume ogni responsabilità sia civile che penale, conseguente all'espletamento dell'attività commerciale ai sensi di legge. L'Amministrazione Comunale è esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovesse accadere a tutto il personale impegnato durante l'esecuzione del servizio. Il locatario assumerà a proprio carico l'onere di manlevare l'Amministrazione Comunale da ogni azione che possa essere intentata nei confronti della stessa per infortuni o danni arrecati a terzi o a dipendenti, in relazione allo svolgimento di ogni servizio oggetto del presente avviso.

La polizza deve prevedere la copertura dei danni alle cose di terzi in consegna e custodia all'Assicurato a qualsiasi titolo o destinazione, compresi quelli conseguenti ad incendio e furto o per danni a qualsiasi titolo causati dal locatario. Dovranno essere altresì compresi in garanzia i danni alle cose e alle persone derivanti all'esecuzione degli interventi manutentivi previsti dal presente capitolato, ovvero da quelli relativi alle varianti migliorative offerte, nonché tutti i danni riconducibili ai servizi richiesti.

La mancata presentazione delle polizze comporta la revoca dell'aggiudicazione.

Il locatario si obbliga ad assumere ogni responsabilità per casi di infortuni e danni arrecati all'Amministrazione Comunale e a terzi in dipendenza

ART.10 - PROCEDIMENTO DI CONTESTAZIONE DELL'INADEMPIMENTO ED APPLICAZIONE DELLE PENALI E PROCEDIMENTO DI RISOLUZIONE.

A seguito delle verifiche ispettive svolte dall'Amministrazione Comunale o dai suoi delegati e/o incaricati che dovessero dar luogo alla rilevazione di inadempienze contrattuali, l'Amministrazione Comunale procederà alla contestazione formale delle stesse al locatario, il quale avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento delle stesse. Trascorso inutilmente tale termine o qualora le controdeduzioni non siano ritenute valide, l'Amministrazione Comunale potrà procedere, entro 15 giorni lavorativi, a suo insindacabile giudizio, anche alla risoluzione della convenzione e/o all'applicazioni di penalità. L'Amministrazione Comuna le potrà, inoltre, far pervenire al locatario eventuali prescrizioni alle quali la stessa dovrà uniformarsi entro sette giorni dalla data della formale comunicazione, pena l'applicazione di penalità. L'applicazione delle penalità è adottata con provvedimento formale dall'Amministrazione Comunale. Il provvedimento di applicazione delle penalità sarà notificato con le modalità previste dalle normative vigenti.

Le parti convengono inoltre che, oltre alle inadempienze delle obbligazioni contrattuali previste dall'art.

1453, costituiscono ulteriore motivo per la risoluzione espressa del contratto di locazione per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, le seguenti altre e diverse ipotesi:

- apertura di una procedura concorsuale o di fallimento dell'Aggiudicatario;
- messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività ad altri da parte dell'Aggiudicatario;
- abbandono della locazione;
- motivi di pubblico interesse o necessità;
- gravi violazioni e/o inosservanze delle disposizioni legislative e regolamentari nonché delle norme del presente bando in materia igienico-sanitaria e/o gravi violazioni degli obblighi contrattuali non sanate dall'Aggiudicatario, anche a seguito di diffide dell'Amministrazione Comunale;
- inosservanze delle norme di legge relative al personale dipendente, mancata applicazione dei contratti collettivi e ritardi reiterati nei pagamenti delle competenze spettanti al personale dipendente;
- interruzione non motivata del servizio;
- cessione del contratto a terzi;
- violazione ripetuta delle norme di sicurezza e prevenzione;
- destinazione dei locali affidati all'Aggiudicatario ad uso diverso da quello stabilito dal presente bando.

ART. 11- RECESSO

Ai sensi dell'articolo 1373 del c.c. l'Amministrazione Comunale ha diritto di recedere dal contratto, in tutto o in parte, in qualsiasi momento, in caso di mutamenti di carattere organizzativo che interessano l'Amministrazione Comunale o gli utenti e che abbiano incidenza sulla prestazione dei servizi, con un preavviso di almeno 30 giorni solari. In tali casi l'Aggiudicatario rinuncia espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore pretesa, anche di natura risarcitoria ed a ogni ulteriore compenso, indennizzo o rimborso, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 1671 del c. c.

ART.12- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per poter partecipare all'avviso, per garantire la massima trasparenza ed imparzialità, sarà necessario presentare la propria offerta, in busta chiusa e sigillata contrassegnata dal Codice Univoco per cui si partecipa, all'Ufficio Protocollo di questo Ente sito al Corso Umberto I, **entro le ore 12 del 03/01/2025**. L'apertura delle offerte è prevista per le ore 10,00 del giorno 9 gennaio 2025, in seduta pubblica, presso la Sala Cavallo – sede comunale – Corso Umberto I.

ART.13 - STIPULA DEL CONTRATTO

Ad intervenuta adozione della determinazione di affidamento si procederà alla stipulazione del contratto. La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 88 comma 4-bis e 89 e dall'art. 92 comma 3 del D. Lgs. n. 159/2011.

Si avvisa, altresì, che il venir meno dei requisiti di partecipazione dopo la stipula del contratto costituisce ipotesi di risoluzione dello stesso.

Ulteriori ipotesi di risoluzione o recesso dalla convenzione sono disciplinate dagli artt. 108 e 109 del D. Lgs. 50/2016 ss. mm. ii.

All'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare le polizze fidejussorie sopra indicate.

ART.14 - PRESCRIZIONI GENERALI

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà, mediante adeguata motivazione, di annullare e/o revocare il presente avviso, di modificare o rinviare i termini, di non aggiudicare nel caso in cui nessuna delle offerte presentate sia ritenuta idonea e/o di non stipulare la convenzione senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni, indennità o compensi di qualsiasi tipo, nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del Codice civile.

In caso di contenzioso le eventuali controversie il foro competente è quello di Napoli Nord

4

L'Amministrazione si riserva sin d'ora la facoltà ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 di effettuare eventuali controlli a campione sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti al fine della relativa ammissione, fermo restando che detti controlli verranno comunque effettuati sull'aggiudicatario. I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri concorrenti alla procedura così come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati in sede di procedura o comunque previsti per legge .

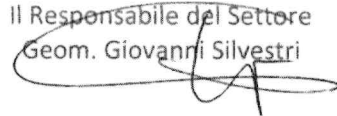
ART.15 - ULTERIORI INFORMAZIONI

I dati personali acquisiti con la presente procedura trattati nel rispetto del D. Lgs. 196/2003 e ss. mm. ii. e del Regolamento UE 2016/679 esclusivamente per le finalità inerenti alla gara.

Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente Informativa è il Comune di Marano di Napoli.

L'interessato può esercitare i diritti riconosciuti dagli artt. dal 15 al 22 del Regolamento UE n. 2016/679.

Il Responsabile del Settore
Geom. Giovanni Silvestri





COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

SETTORE URBANISTICA

SERVIZIO PATRIMONIO

INDIZIONE DI UN'ISTRUTTORIA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI A CUI ASSEGNARE IN LOCAZIONE, A TITOLO ONEROSO, AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 3, LETT. C) DEL CODICE ANTIMAFIA, UN BENE IMMOBILE CONFISCATO, PER LA SUA DESTINAZIONE A FINALITÀ ECONOMICHE

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

(resa ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.)

Il/La Sottoscritto/a _____, nato/a in _____

il ___/___/___, residente in _____ - via _____,

in qualità di _____ della

Ditta _____ (se già iscritta),

**nel presentare istanza di partecipazione alla gara in oggetto
ai sensi e per gli effetti del T.U. 445/2000 s.m.i. in particolare artt. 46, 47 e 48,**
consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci (art. 76 D.P.R. n. 445/2000)

DICHIARA

- di non trovarsi nelle condizioni costituenti causa di esclusione previste dagli artt. 94-95-96 e 97 del D.Lgs. n. 36/2023;
- che nei propri confronti non è stata applicata una delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.Lgs. 06 settembre 2011, n. 159 e s.m.i. oppure che non è stata applicata l'estensione, negli ultimi cinque anni, nei propri confronti, degli effetti di una delle misure stesse irrogate nei confronti di un convivente;
- che nei propri confronti non sono state emesse sentenze, ancorché non definitive, confermate in sede di appello, relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto, ai sensi dell'articolo 67, comma 8, del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i.;
- l'inesistenza di piani individuali di emersione di cui all'articolo 1 bis, comma 14, della legge 18 ottobre 2001, n. 383, come sostituito dal decreto-legge 25 settembre 2002, n. 210, convertito, con modificazioni dalla legge 22 novembre 2002, n. 266.;
- che è iscritto alla Camera di Commercio I.A.A./ registro delle commissioni provinciali per l'artigianato di _____ al n. _____ dal _____ per le seguenti attività _____ (se già iscritta);
- di aver preso esatta cognizione della natura dell'avviso, con particolare riferimento all'art. 4;
- di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute negli atti di gara;
- di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi, nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i servizi;
- di essere consapevole che l'assegnazione di uno dei locali posti a bando esclude automaticamente l'apertura di offerte eventualmente prodotte per altri locali;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del regolamento UE 2016/679, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

OFFRE

Per il locale identificato dal Codice Univoco _____

la somma di € _____ in cifre, in lettere _____.

A tal fine dichiara

- che la presente offerta è irrevocabile ed impegnativa e che in caso di discordanza tra il canone offerto indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido il canone indicato in lettere.

FIRMA

Avvertenza:

Allegare fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, del soggetto dichiarante.