



# CITTA' DI ALTAMURA

1° SETTORE AREA SERVIZI AMMINISTRATIVI E AL CITTADINO  
SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE ED ESPROPRI

## AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE

Data di pubblicazione  
12/10/2023

Data di scadenza  
27/10/2023

### IL DIRIGENTE DEL I SETTORE

**VISTO** il Regolamento per la gestione e alienazione dei beni immobili del patrimonio urbano del Comune di Altamura, approvato con deliberazione di C.C. n.20 del 5/04/2022;

**Vista** la determinazione n.1666 dell'11/10/2023 a firma del Dirigente del I Settore -Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri, con cui si è approvato lo schema del presente avviso pubblico e relativi allegati;

### RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla concessione in locazione a terzi dell'immobile situato in Altamura a piazza Repubblica civ.12 piano terra, identificato in catasto urbano al Foglio di Mappa 161 p.Ila 112 sub 4 -porzione- per una superficie di mq 30,00 circa, cat. C1, per destinarlo a locazione ad uso commerciale.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al piano terra del Palazzo comunale di piazza Repubblica in Altamura, ove sono ubicati, ai piani superiori, gli uffici comunali del 3° Settore di questo Ente.

E' catastalmente individuata nel N.C.E.U. al fg. 161 p.Ila 112 sub 4 -porzione- categoria catastale C/1 .

Al locale si accede direttamente da piazza Repubblica. L'immobile è composto da un unico ambiente avente superficie netta calpestabile della dimensione di 30,00 mq. circa, due piccole nicchie laterali e uno spazio delimitato adibito a servizio igienico, a cui si accede attraverso un disimpegno in legno posizionato nella parte posteriore del vano. Sono presenti gli impianti idrico-fognario ed elettrico.

La classe energetica dell'immobile di cui trattasi sarà accertata da tecnico abilitato esterno all'esito dell'incarico per il rilascio dell'attestazione di prestazione energetica .

Per quanto attiene la legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare di cui trattasi, l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1942, in quanto ricadente nel centro storico del Comune di Altamura e facente parte di un complesso di edifici aggregati di evidente datazione antecedente al secolo scorso.

### PREZZO A BASE D'ASTA

L'importo del canone di locazione a base di gara per l'immobile individuato è fissato in € 332,00 (trecentotrentadueeuro/00) mensili, come determinato con relazione a firma di tecnico comunale del 6/10/2023.

### SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

I concorrenti, fatta esclusione per l'attuale conduttore, hanno l'obbligo, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico – strutturali e dare una corretta valutazione degli elementi rilevanti ai fini della concreta

presentazione dell'offerta. Il sopralluogo potrà essere richiesto, inviando al seguente indirizzo pec [serviziopatrimonio.usicivici@pec.comune.altamura.ba.it](mailto:serviziopatrimonio.usicivici@pec.comune.altamura.ba.it) una richiesta mail entro 5 giorni lavorativi antecedenti la data di scadenza del presente avviso, indicando il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante della persona giuridica concorrente, munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, email, e quanto altro ritenuto necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

Si precisa che il locale in questione sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Rimangono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni e quant'altro occorrente per l'uso a cui si intende destinare l'immobile, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Altamura o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico-impiantistico necessari. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Comunali.

## **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono presentare domanda di partecipazione le persone fisiche in qualità di imprese individuali e persone giuridiche costituite esercenti attività commerciale, in possesso dei seguenti requisiti:

- in caso di imprese e società, siano iscritte alla C.C.I.A.A. o in analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività che si dichiara di esercitare nell'immobile oggetto del presente avviso;
- siano in possesso dei requisiti morali e professionali, quest'ultimi ove previsti, di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010, nonché dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione indicati nel modello di istanza allegato;
- non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
  - ◆in caso di ditta individuale a carico del titolare;
  - ◆in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del dlgs. n.36/2023;
- che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del dlgs. n.36/2023;
- che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;
- che non versino in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- non risultino morosi nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti del Comune di Altamura ,
- che non abbiano alcun contenzioso pendente con il Comune di Altamura e/o non risultino destinatari di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
- siano in regola, al 30/09/2023, con il pagamento dei canoni pregressi riferiti all'immobile attualmente in locazione (*solo per l'attuale conduttore*) ;

L'attuale conduttore non è ammesso a partecipare alla procedura se non in regola con i pagamenti dei canoni locativi alla data del 30/09/2023; inoltre, al momento della stipula del contratto, il conduttore dovrà essere in regola con il pagamento di tutti gli ulteriori canoni di locazione maturati.

Sia per le imprese individuali che per le società, i requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o dal rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'esercizio dell'attività.

Il soggetto che presenta la domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come ditta individuale.

Sono escluse dalla gara le candidature di operatori/società riconducibili, in base ad univoci elementi, ad un unico centro decisionale.

Il possesso dei requisiti prescritti per la partecipazione dovrà essere dichiarato dai concorrenti nella domanda di partecipazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000. Le relative dichiarazioni

saranno oggetto di controllo da parte dell'Ente comunale nei confronti dell'aggiudicatario ed eventualmente a campione nei confronti degli altri partecipanti.

## CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà aggiudicata a favore del soggetto che avrà offerto il migliore prezzo in rialzo su quello posto a base di gara. In caso di parità tra due o più offerte risultanti le migliori, si procederà ad estrazione a sorte. Il canone mensile a base di gara è pari a € 332,00 (trecentotrentadueeuro/00).

Sono ammesse solo offerte in rialzo rispetto al canone posto a base di gara.

La concessione in locazione sarà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta, se ritenuta valida e purché il prezzo sia superiore a quello fissato come base di gara nel presente avviso.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Altamura, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione in locazione.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Altamura, della facoltà insindacabile di non procedere alla locazione.

## CONDIZIONI CONTRATTUALI

La locazione dell'immobile sopra indicato sarà disciplinata, oltre che sulla base della normativa civilistica in materia, anche dalle seguenti condizioni:

- **Durata della locazione:** anni 6 (sei) dalla data di stipula del contratto, rinnovabili di ulteriori sei anni, salvo esercizio del diniego di rinnovazione da parte del locatore, da comunicare al conduttore con lettera raccomandata A.R almeno 12 mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art.29 della L.392/78.

Per la scadenza successiva alla prima è escluso il tacito rinnovo, pertanto l'immobile di cui trattasi, previa formale disdetta da comunicare almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, sarà rimesso sul mercato mediante procedura ad evidenza pubblica, salvo che sussista l'interesse pubblico prevalente dell'Ente all'utilizzo diretto dell'immobile per finalità istituzionali;

- **Canone:** come offerto in sede di gara (comunque superiore all'importo posto a base di gara);

- **Aggiornamento canone:** annuale in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della L. n.392/78;

- **Modalità di pagamento:** rate trimestrali anticipate entro il 10° giorno del primo mese del trimestre di riferimento. Il pagamento del canone non può essere sospeso o ritardato dal conduttore per nessun motivo;

- **Utilizzo:** l'immobile è concesso in locazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività commerciale del conduttore, dichiarata espressamente in sede di gara. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. E' vietata la sublocazione, nonché la cessione, anche parziale, del contratto di locazione, fatta salva la disciplina di cui all'art.36 della L.392/78; la violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto;

- **Garanzie:** a garanzia del puntuale rispetto da parte del conduttore degli obblighi contrattuali, al momento della stipula del contratto, il conduttore deve versare cauzione definitiva pari a n. 3 (tre) mensilità di canone come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento attraverso pago P.A., fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, che resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti.

- **Utenze immobile:** sono a carico del conduttore l'attivazione e/o voltura delle utenze e le relative spese di consumo (fornitura acqua e fogna, energia elettrica, ecc.), tassa rifiuti, nonché eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili.

- **Allestimento e arredi:** gli allestimenti e arredi sono a carico del conduttore e sono da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute prescritte dalla ASL competente.

- **Manutenzione ordinaria:** sono a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti da eseguire per garantire il mantenimento dello stato dell'immobile e della sua funzionalità/sicurezza, nonché le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua colpa. In caso di inadempimento della parte conduttrice ad adempiere agli predetti obblighi di manutenzione, la parte locatrice sarà legittimata a procedervi, utilizzando la somma in deposito cauzionale costituito, che dovrà essere prontamente reintegrato.

- **Interventi:** qualsiasi intervento edilizio e/o impiantistico da eseguire all'interno dell'immobile comunale dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente proprietario, nonché dalla Soprintendenza ai sensi del D.lgs 42/2004 s.m.i., trattandosi di bene con presunzione di interesse culturale ope legis.

Alla luce della presunzione di vincolo di interesse culturale dell'immobile e della particolare collocazione del locale oggetto del presente avviso presso il palazzo comunale di piazza Repubblica, ove sono ubicati gli uffici comunali, il conduttore non potrà effettuare lavori di ristrutturazione incompatibili con il vincolo suddetto, né collocare impianti di pubblicità e propaganda. Rimangono a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria occorrenti per l'uso a cui si intende destinare l'immobile, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Altamura o di altri Enti Pubblici e senza che il conduttore possa avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente comunale;

- **Migliorie e addizioni:** al termine del contratto l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente alla proprietà comunale tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per l'Ente;

- **Spese di registrazione dell'atto:** 50% a carico del conduttore, 50% a carico del Comune;

- **Possibilità di recesso:** il conduttore può recedere dal contratto per gravi motivi con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, senza diritto ad alcun rimborso per gli eventuali interventi eseguiti ed i costi sostenuti;

- **Attività vietate:** sono vietate, nell'unità immobiliare in oggetto, tutte le seguenti attività: sexy shop, money transfer, sala giochi, agenzia di scommesse, attività non aperte al pubblico, distributori h24 di bevande e qualsiasi altra attività contraria al buon costume e alla moralità pubblica o in aperta violazione di leggi e regolamenti.

- **Obblighi del conduttore:** il conduttore è costituito custode dell'immobile locato, obbligandosi alla scadenza a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento dei danni;

E' fatto obbligo altresì al conduttore di rispettare la normativa in tema di sicurezza e igiene del lavoro, nonché di applicare il CCNL di categoria vigente ed i contratti integrativi decentrati relativi, in favore del proprio personale;

- **Controlli da parte dell'Amministrazione proprietaria:** il conduttore è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Ente comunale, che potranno essere richiesti in qualsiasi momento;

- **Risoluzione:** 1) per inadempienze da parte del conduttore ad una qualunque delle condizioni previste nel contratto di locazione, nonché per il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone di locazione; 2) destinazione dell'immobile ad uso diverso rispetto a quello contrattualmente previsto.

In questi casi sorge altresì il diritto per l'Ente proprietario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

## DIRITTO DI PRELAZIONE

Si dà atto che allo stato l'immobile di cui trattasi è condotto in locazione per un'attività di rivendita di tabacchi, giusta contratto di locazione ad uso commerciale con scadenza al 31/12/2023, regolarmente disdettato da questo Ente, alla seconda scadenza contrattuale, con preavviso di almeno 12 mesi prima, ai sensi dell'art. 28 della L.n.392/78.

All'attuale titolare del contratto di locazione suddetto spetterà il diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 40 della L.392/78, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti.

Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta di prelazione.

Nel caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore attuale, il soggetto aggiudicatario della locazione ha l'obbligo di pagare l'indennità per perdita dell'avviamento commerciale in favore del conduttore uscente, ai sensi dell'art. 27 del Regolamento per la gestione e alienazione dei beni immobili del patrimonio urbano del Comune di Altamura, approvato con deliberazione di C.C. n.20 del 5/04/2022.

L'indennità per perdita dell'avviamento commerciale sarà calcolata ai sensi dell'art. 34 della L.n.392/78, sulla base dell'ultimo canone di locazione corrisposto, come risultante nella sezione "Amministrazione trasparente/Beni immobili e gestione patrimonio/canoni di locazione o affitto" presente sul sito istituzionale dell'Ente con riferimento all'immobile oggetto del presente bando.

Alla luce del contratto di locazione ad uso commerciale in scadenza al 31/12/2023, il nuovo contratto di locazione potrà essere stipulato solo ad avvenuto versamento dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale nei confronti del conduttore uscente e all'esito del rilascio e sgombero dell'immobile da parte dello stesso, formalizzato con apposito verbale di riconsegna, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcuna pretesa risarcitoria per eventuali ritardi o avanzare richieste di altra natura.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

La documentazione di gara, compresa l'offerta economica redatta secondo le modalità di cui al presente avviso, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi:

a) consegna a mano, o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo generale del Comune di Altamura, via Teatro Vecchio civ.2, piano terra, negli orari d'ufficio (tutti i giorni ore 9,00-12,00 e giovedì pomeriggio ore 16,00-18,00).

Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di timbro di arrivo su copia del frontespizio della busta contenente la documentazione di gara;

b) mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo raccomandata A.R., al seguente indirizzo: Comune di Altamura p.zza Municipio 70022 ALTAMURA.

Tale plico dovrà recare sul frontespizio, oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura:

"NON APRIRE - Offerta per avviso pubblico del giorno 12/10/2023 - Immobile comunale piazza Repubblica civ.12"

Le offerte dovranno pervenire a pena di esclusione all'Ufficio Protocollo nel termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 27 ottobre.

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

## **DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Il plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovrà contenere due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte come segue:

### **BUSTA n.1 Documentazione Amministrativa**

### **BUSTA n.2 Offerta economica**

La **BUSTA n. 1**, da presentare debitamente chiusa e recante all'esterno la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

**Istanza di partecipazione alla gara** redatta in bollo da euro 16,00, in lingua italiana, riportante data e luogo, e sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa/società costituita, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (secondo il modello appositamente predisposto dal Comune di Altamura pubblicato contestualmente all'avviso di gara, "*Istanza di partecipazione*"), contenente oltre l'indicazione del nominativo del partecipante titolare o della persona che riveste la legale rappresentanza del soggetto partecipante, legittimato ad impegnare il medesimo, la dichiarazione con la quale chiede di partecipare alla gara, in rappresentanza di impresa/società, contenente tutte le seguenti dichiarazioni:

1. dichiarazione espressa dell'attività commerciale che si intende svolgere nell'immobile comunale oggetto del presente avviso;
2. di essere iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. o analogo registro professionale per lo svolgimento dell'attività che si intende esercitare (indicando numero, data di iscrizione, sede ed oggetto).
3. di essere in possesso dei requisiti di moralità, di cui all'articolo 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., in qualità di titolare della ditta, in caso di ditta individuale, o in qualità di legale rappresentante, nel caso di società, in

riferimento al soggetto istante, nonché per tutti i soggetti individuati al comma 5 del richiamato art.71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i.;

4. di essere in possesso dei requisiti professionali, quest'ultimi ove previsti ai sensi all'art.71 comma 6 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., in qualità di titolare della ditta, in caso di ditta individuale, o in qualità di legale rappresentante, nel caso di società, in riferimento al soggetto istante, ovvero, in alternativa, per altra persona specificatamente preposta all'attività commerciale;

5. di non essere incorso nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D.Lgs. n. 231/2001;

6. che non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):

◆in caso di ditta individuale a carico del titolare;

◆in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del d.lgs. n.36/2023;

7. che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n.36/2023;

8. di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;

9. che non versi in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;

10. che non risulti moroso nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti del Comune di Altamura ,

11. che non abbia alcun contenzioso pendente con il Comune di Altamura e/o non risulti destinatario di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);

12. sia in regola, al 30/09/2023, con il pagamento dei canoni pregressi riferiti all'immobile attualmente in locazione (*solo per l'attuale conduttore*);

13. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.), ovvero che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.);

14. di non concorrere con altri soggetti o imprese nei confronti delle quali esistono rapporti di controllo o collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice Civile;

15. di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;

16. di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

17. di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti;

18. di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel bando medesimo e negli allegati allo stesso, che si approvano espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ.;

19. di impegnarsi, a garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con il contratto, a presentare cauzione definitiva pari a n. 3 (tre) mensilità di canone come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento con pago P.A., fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune; tale cauzione resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti;

20. di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione;

21. di essere a conoscenza del diritto di prelazione riconosciuto all'attuale conduttore, ai sensi dell'articolo 40 della Legge n.392/78;

22. di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;

23. di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta, nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti di gara e dalle normative vigenti;

24. di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;

25. di farsi carico dell'attivazione e/o voltura delle utenze, nonché delle relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, tariffa rifiuti, ecc), nonché di eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili;

26. di farsi carico altresì di pagare l'indennità per perdita dell'avviamento commerciale in favore del conduttore uscente, ai sensi dell'art. 27 del Regolamento per la gestione e alienazione dei

beni immobili del patrimonio urbano del Comune di Altamura, approvato con deliberazione di C.C. n.20 del 5/04/2022, nella misura prevista dall'art. 34 della L. n.392/78, sulla base dell'ultimo canone di locazione corrisposto, come risultante nella sezione "Amministrazione trasparente/Beni immobili e gestione patrimonio/canoni di locazione o affitto" presente sul sito istituzionale dell'Ente, con riferimento all'immobile oggetto del presente bando;

27. di accettare che il nuovo contratto di locazione potrà essere stipulato solo ad avvenuto versamento dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale nei confronti del conduttore uscente e all'esito del rilascio e sgombero dell'immobile da parte dello stesso, formalizzato con apposito verbale di riconsegna, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcuna pretesa risarcitoria per eventuali ritardi o avanzare richieste di altra natura nei confronti dell'Ente proprietario;

28. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso dichiarato, compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti e alle norme sulla sicurezza;

29. di autorizzare il Comune di Altamura al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti della presente gara, che saranno acquisiti, trattati e conservati da questo Ente nel pieno rispetto del Reg. U.E. n° 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune di Altamura potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento.

*(SOLO PER L' ATTUALE CONDUTTORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO)*

30. di essere in regola al 30.09.23 con il pagamento dei canoni di locazione riferiti all'immobile attualmente in locazione;

31. di essere a conoscenza del fatto che l'eventuale stipula del nuovo contratto sarà subordinata alla regolarizzazione del pagamento di tutti i canoni di locazione maturati sino a quel momento.

**2) Copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore ai sensi degli artt. 38 e 47 del d.p.r n. 445/2000.**

**3) Attestato di visita dei luoghi (escluso l'attuale conduttore).**

La mancanza di anche uno solo dei suddetti documenti comporterà l'esclusione dalla procedura di gara, ad eccezione dell'attestato di visita dei luoghi, che in mancanza sarà verificato d'ufficio e dell'eventuale regolarizzazione del bollo. E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto nel successivo paragrafo "CAUSE DI ESCLUSIONE" in ordine al soccorso istruttorio.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

**La BUSTA n. 2: Offerta economica**, da presentare debitamente chiusa e sigillata, controfirmata lungo i lembi e recante all'esterno la dicitura "CONTIENE OFFERTA ECONOMICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE UBICATO IN ALTAMURA A PIAZZA REPUBBLICA CIV.12" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

**1) OFFERTA ECONOMICA:** dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, indicante il prezzo in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, espresso in euro, in cifre ed in lettere. L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa in modo chiaro e leggibile dal concorrente, a pena di esclusione.

Per redigere l'offerta si dovrà utilizzare il modello allegato all'Avviso di gara del presente bando ("Modulo offerta economica"), tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro. In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

Non sono ammesse offerte di importo in ribasso o pari all'importo posto a base di gara, né offerte parziali e/o condizionate.

Sono vietate abrasioni e correzioni, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta l'allegazione di ulteriore documentazione.

## **ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE**

La gara si svolgerà in seduta pubblica presso l'Ufficio Appalti e Contratti del Comune di Altamura, 1° piano Palazzo di Città, il giorno **30 ottobre alle ore 9,00**.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in locazione o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente ben conosce l'immobile.

La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti a pena di esclusione determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, o la mancanza della fotocopia di un documento in corso di validità dell'istante da allegare all'offerta o all'auto-dichiarazione.

Ad avvenuto insediamento del seggio di gara, costituito dal Responsabile del procedimento e da due dipendenti in qualità di testimoni, di cui uno potrà svolgere anche le funzioni di segretario verbalizzante, si procederà in seduta pubblica, dopo aver esaminato la regolarità formale dei plichi pervenuti e proceduto all'esclusione di quelli irregolari, all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ad ammettere gli offerenti alla gara.

Il Presidente del seggio di gara procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dal prezzo a base d'asta rispetto a quello fissato nell'avviso d'asta.

Le offerte complessivamente pari o in ribasso all'importo posto a base di gara, non saranno ammesse. Anche in presenza di una sola offerta valida, purchè di valore superiore al prezzo posto a base di gara, si procederà all'aggiudicazione provvisoria.

Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte.

Qualora non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste, verrà compilato un verbale di diserzione di gara.

Non saranno comunque ritenute valide le offerte condizionate e le offerte presentate in modo diverso da quello sopra indicato.

L'offerta economica sarà irrevocabile e ferma per 180 (centoventi) giorni a computarsi dall'aggiudicazione del presente bando.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Altamura, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione. L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Altamura, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione locativa.

## **CAUSE DI ESCLUSIONE**

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

a) facciano pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso; (farà fede il timbro di ricezione dell'ufficio protocollo);

b) facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati come previsto dal presente Avviso;

c) facciano pervenire il plico privo di uno o più dei seguenti documenti:

- istanza di partecipazione;

- busta contenente l'offerta economica;

d) omettano di sottoscrivere l'istanza di partecipazione o l'offerta economica di locazione;

e) omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettano, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;

f) presentino una offerta economica condizionata o espressa in modo indeterminato e/o con riferimento ad offerta propria o altrui oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di locazione offerto;

h) presentino una offerta economica inferiore o di pari importo al canone posto a base di gara;

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati a mezzo pec le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

Ove i partecipanti presentino un'istanza di partecipazione, per la quale manchino o risultino incomplete o irregolari le dichiarazioni richieste si assegnerà il termine massimo di 2 gg. per consentire la regolarizzazione documentale.

## **AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Per l'aggiudicazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto.

L'esito della gara si constata mediante apposito verbale di gara redatto dal segretario verbalizzante, che, compilato e quindi firmato dai componenti del seggio di gara, attesta le operazioni svolte e l'aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione sarà subordinata all'espletamento della procedura connessa all'esercizio del diritto di prelazione, previsto a favore del conduttore uscente dell'immobile, secondo quanto stabilito dall'art. 40 della L.392/78, alle condizioni stabilite nella migliore offerta economica presentata dai concorrenti. In tal caso il Comune di Altamura comunicherà all'attuale conduttore, mediante posta elettronica certificata, la migliore offerta presentata e lo stesso dovrà dichiarare, entro 10 giorni dalla ricezione della comunicazione, se intende o meno offrire condizioni uguali a quelle comunicategli. L'aggiudicazione non avrà effetto immediato, ma sarà effettuata successivamente, con apposito provvedimento, previa verifica e controlli in merito al possesso dei requisiti di gara e alle altre dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale migliore offerente. In caso di esito positivo delle verifiche e dei controlli si procederà all'aggiudicazione mediante apposito provvedimento da comunicare a tutti i soggetti partecipanti. In caso di esito negativo, si procederà all'aggiudicazione secondo la graduatoria redatta in sede di gara, previa relativa verifica di cui sopra.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente e l'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto, dopo il provvedimento di aggiudicazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Qualora dall'accertamento in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

Successivamente verrà stipulato apposito contratto di locazione ad uso commerciale ai sensi della L.392/78. E' esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

La stipulazione del contratto di locazione deve aver luogo entro 180 giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nella convocazione inviata dal competente ufficio.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara, addebitando all'aggiudicatario tutte le spese e danni eventuali che ne dovessero derivare.

In tal caso l'amministrazione avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida, ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto.

L'amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, nonché di non procedere all'aggiudicazione definitiva; in tal caso il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare la gara pubblica ad ogni effetto, senza alcun risarcimento, onere e/o responsabilità dell'Ente proprietario nei confronti dei partecipanti e/o di terzi.

## **INFORMATIVA PRIVACY**

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (CE) 27/04/2016 n.2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando.

In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della legge e per le sole finalità richieste in relazione al servizio/procedimento, in conformità con le nuove disposizioni previste dal Regolamento Europeo n° 679/2016 in vigore dal 25.05.2018.

## **PUBBLICITA'**

Il testo integrale del presente avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Altamura, nella home page del sito istituzionale dell'Ente ([www.comune.altamura.it](http://www.comune.altamura.it)), oltre che nella sezione "Trasparenza-Bandi di gara e contratti" per 15 (quindici) antecedenti la data fissata per l'asta.

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso potranno essere inoltrate via email al seguente indirizzo pec: [serviziopatrimonio.usicivici@pec.comune.altamura.ba.it](mailto:serviziopatrimonio.usicivici@pec.comune.altamura.ba.it) entro 5 gg. lavorativi dalla scadenza del termine fissato per l'inoltro delle offerte. Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte al Comune di Altamura oltre la scadenza sopra detta.

Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Maria Elena Loviglio, funzionario presso il Servizio Patrimonio immobiliare ed Espropri del Comune di Altamura.

Altamura, 12/10/2023

f.to IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PATRIMONIO IMMOBILIARE ED ESPROPRI  
*dott. Luca Nicoletti*