



Comune di Lacco Ameno

Città Metropolitana di Napoli
III SETTORE LAVORI PUBBLICI

AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN LOCALE PRIVATO DA CEDERE IN LOCAZIONE AL COMUNE DI LACCO AMENO DA ADIBIRE A DEPOSITO

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE LL. PP.

PREMESSO che il Comune di Lacco Ameno intende individuare un locale da condurre in locazione passiva da adibire a deposito, al fine di custodire documenti e suppellettili di proprietà del Comune di Lacco Ameno; **RITENUTO** doversi procedere quindi, all'individuazione di un locale da condurre in locazione passiva, per un periodo di almeno 6 anni rinnovabili, sito nel territorio comunale di Lacco Ameno, da adibire a deposito mediante uno o più avvisi pubblici rivolti a cittadini o Imprese/Società/Enti/Associazioni/Fondazioni proprietari di locali rispondenti alle caratteristiche individuate dall'Ufficio tecnico comunale;

ATTESO che il locale ricercato deve avere specifiche caratteristiche compatibili con lo svolgimento di attività di deposito e svilupparsi su una superficie complessiva di almeno 200 mq;

EMANA IL SEGUENTE AVVISO

I proprietari di locali privati siti all'interno del territorio del Comune di Lacco Ameno, sono invitati a manifestare il proprio interesse a cedere in locazione all'Ente di un locale di almeno 200 mq complessivi da destinare a deposito.

Il presente Avviso ha lo scopo di porre in essere un'indagine di mercato non vincolante per il Comune di Lacco Ameno il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita. Il Comune non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, il Comune, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte.

Non potranno essere riconosciute dal Comune di Lacco Ameno provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

È garantita la facoltà per l'offerente di ritirare la proposta tramite comunicazione tramite PEC. In assenza di comunicazione in tal senso l'offerta si riterrà valida ed efficace fino a conclusione della presente procedura.

Individuato il locale rispondente alle richieste, alla conclusione della presente indagine, verrà avviata una trattativa con le proprietà finalizzata dall'individuazione della migliore proposta e all'indicazione delle condizioni definitive di contratto. Nel corso della trattativa/trattative si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite. Le eventuali certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate a richiesta del Comune entro 10 giorni, ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla sottoscrizione del contratto. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza del locale a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

L'Amministrazione comunale si riserva di procedere a trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero di non procedere qualora non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta di cui al presente Avviso.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati o audizioni con i proponenti.



Comune di Lacco Ameno

Città Metropolitana di Napoli

III SETTORE LAVORI PUBBLICI

Art. 1 - Condizioni generali

1. La presente manifestazione di interesse ha come finalità quella di reperire locali, ubicati nel Comune di Lacco Ameno (NA), da destinare – previa stipula di contratto di locazione passiva – a deposito di almeno 200 mq complessivi. Il locale dovrà essere ubicato preferibilmente nei pressi della sede comunale sita in Piazza S. Restituta;
2. Il locale deve preferibilmente presentare le strutture necessarie già edificate al momento della pubblicazione della presente manifestazione di interesse. Non si prenderanno pertanto in considerazione locali che non abbiano le suddette caratteristiche alla data di pubblicazione della presente manifestazione di interesse, ad eccezione delle ipotesi di cui all'art. 3 commi 3 e 4, né locali che necessitino di interventi di manutenzione straordinaria che non possano essere conclusi entro il 30.05.2025, data entro la quale il locale dovrà essere quindi libero da persone e cose ed idoneo allo svolgimento di attività in oggetto.
3. Il Comune, all'esito della espletanda procedura, si riserva la facoltà di non concludere un contratto, senza alcun obbligo di motivazione, senza che alcun diritto sorga in capo ai proponenti dell'immobile, neppure a titolo di rimborso.
4. Gli interessati al presente Avviso, con la semplice partecipazione accettano tutte le condizioni in esso citate.

Art. 2 – Soggetti che possono presentare istanza

1. Possono partecipare alla presente manifestazione di interesse i proprietari di locali, cittadini o Imprese/Società/Enti/Associazioni/Fondazioni proprietari di locali rispondenti alle caratteristiche indicate nel presente avviso;
2. Il locale potrà appartenere anche a più proprietari, purché prima di presentare domanda di partecipazione abbiano sottoscritto un accordo in tal senso, allegandone copia alla domanda stessa;
3. Gli interessati dovranno presentare apposita dichiarazione sottoscritta, attestante:
 - a) che è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nell'avviso e che vengono integralmente accettate;
 - b) la qualifica di proprietari del bene o di delegati, con la quale viene manifestata la volontà di cessione in locazione del locale all'Amministrazione Comunale; dovranno essere indicati i dati anagrafici dei proprietari, i dati catastali dell'area, la sua estensione, le sue caratteristiche, la sua destinazione il numero di telefono e di PEC, e la reperibilità per effettuare sopralluoghi in sito;
 - c) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure pronunciata sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno allo Stato alla Comunità che incidono sulla moralità professionale;
 - d) di non essere stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui al D. Lgs.159/2011;
 - e) di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
 - f) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttive UE 2014/24 (ora trasfusi nel D. Lgs. 36/2023 e ss. mm. ed ii.);
 - g) qualora il partecipante o i partecipanti siano un'impresa: autocertificazione, da cui risultino l'iscrizione della stessa alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, e da cui risulti altresì che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data della pubblicazione della manifestazione e che non è



Comune di Lacco Ameno

Città Metropolitana di Napoli

III SETTORE LAVORI PUBBLICI

altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;

- h) che non ci sono liti pendenti con il Comune di Lacco Ameno e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia.

Art. 3 - Caratteristiche tecniche

1. Le caratteristiche minime per il locale ricercato, sono le seguenti:
 - ✓ ubicazione nel Comune di Lacco Ameno (preferibilmente nei pressi della sede comunale sita in Piazza S. Restituta);
 - ✓ essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo del locale;
 - ✓ locale di almeno 200 mq complessivi;
 - ✓ possedere illuminazione ed areazione adeguata;
 - ✓ impianto idrico ed idraulico collegato alla rete pubblica;
 - ✓ essere posizionato al piano terra e facilmente accessibile.
2. L'immobile dovrà essere dotato di tutte le certificazioni di legge propedeutiche all'agibilità, ed in particolare:
 - ✓ Titolo di proprietà da cui risulti la piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di pubblicazione della presente manifestazione di interesse;
 - ✓ Consistenza, consistenza ragguagliata e rilievo architettonico in formato elettronico (preferibile) e/o cartaceo;
 - ✓ Dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tamponature, tramezzature, pannellature isolanti, ecc. (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257 e ss. mm. ii.);
 - ✓ Documentazione catastale (planimetrie e visure);
 - ✓ Titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, SCIA, concessione in sanatoria – riportante l'eventuale destinazione), dal quale desumere la legittimità dell'immobile;
 - ✓ Stato di manutenzione (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, ecc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o ordinaria;
3. Potranno essere presentate manifestazioni di interesse relative a locali non ancora rispondenti alle caratteristiche sopra descritte e per i quali la proprietà potrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere il locale conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. In tal caso il soggetto interessato dovrà dimostrare negli allegati alla manifestazione, con opportuni documenti, che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso nei tempi fissati per la consegna dell'area e precisamente entro e non oltre il 30.05.2025. In tale caso, a garanzia delle obbligazioni assunte il soggetto selezionato dovrà presentare, al momento della sottoscrizione del contratto, idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria pari ad una percentuale del 10% dell'importo del canone annuo concordato, con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art.1944 c.c., della rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 c.c., dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune. La mancata costituzione e presentazione della garanzia fideiussoria di cui sopra, equivale al ritiro dell'offerta, salvo l'addebito delle spese sostenute dal Comune.
4. Il Comune di Lacco Ameno potrà prendere eventualmente in considerazione anche manifestazioni di interesse relative a locali non ancora rispondenti alle caratteristiche sopra descritte e per i quali la proprietà domandi l'esecuzione dei lavori al Comune stesso. In tal caso, sarà effettuata una stima preventiva sulla fattibilità tecnica-economica dell'intervento, ed in caso di valutazione positiva, si procederà ad un accordo economico tra le parti.
5. Il locatore si impegna a consegnare all'Amministrazione comunale un file in formato Autocad (DWG) delle planimetrie dell'immobile, con ipotesi distributiva del locale.



Comune di Lacco Ameno

Città Metropolitana di Napoli III SETTORE LAVORI PUBBLICI

Art. 4 - Durata della locazione

1. La durata della locazione decorrerà dalla data di sottoscrizione della relativo contratto, per almeno 6 anni - a seconda di quanto concordato in sede di trattativa con la proprietà - con possibilità di rinnovo previa autorizzazione mediante deliberazione di G.C., di rinegoziazione del contratto tenuto conto dei prezzi medi di mercato, di recesso da parte del Comune di Lacco Ameno in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità, di disdetta delle parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza del contratto. In caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.

Art. 5 – Canone di locazione

1. Il canone proposto al Comune di Lacco Ameno, dovrà essere espressamente indicato nell'istanza di partecipazione mediante il modello "ALLEGATO B", al netto dell'IVA ove dovuta.
2. Il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dal Comune di Lacco Ameno per l'assunzione in locazione del bene ad uso deposito sarà sottoposto alla valutazione di congruità dell'Ufficio tecnico comunale ai fini della quantificazione del canone contrattuale che così determinato verrà corrisposto, a seguito di fattura elettronica, in rate mensili anticipate.

Art. 6 - Presentazione delle istanze

1. Il Responsabile del Procedimento in ordine alla presente indagine è il dott. arch. Vincenzo D'Andrea. Eventuali informazioni e/o chiarimenti devono essere richieste per iscritto mediante pec all'indirizzo protocollo@pec.comunelaccoameno.it entro e non oltre le ore 17:00 del 04.02.2025.
2. Al fine di partecipare al presente Avviso, i soggetti interessati sono tenuti a trasmettere all'indirizzo pec: protocollo@pec.comunelaccoameno.it o consegnati a mano al protocollo del comune, la seguente documentazione entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11.02.2025:
 - a) Istanza di partecipazione secondo il modello "ALLEGATO A";
 - b) proposta economica redatta secondo il modello "ALLEGATO B", la cui congruità verrà valutata dall'Ufficio Tecnico dell'Ente;
 - c) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante;
3. Il proponente dovrà indicare nella proposta economica il canone di locazione dell'area espresso in cifre e in lettere. A tal proposito si fa presente che l'offerta del locale e del relativo canone di locazione non rappresenta alcun impegno per l'Amministrazione comunale stante che l'offerta sarà valutata sia in termini tecnici dall'Ufficio tecnico dell'Ente che valuterà i siti proposti in base ai criteri riportati nel presente Avviso, sia in termini economici sottoponendola a valutazione di congruità economica.
4. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti proponenti per il semplice fatto della partecipazione alla manifestazione di interesse. Mentre la presentazione della proposta è impegnativa per i proponenti, non vincola l'Amministrazione comunale fino al perfezionamento del contratto di locazione e i soggetti partecipanti non possono vantare alcuna pretesa o diritto di sorta nei confronti dell'Amministrazione.
5. I proponenti si dovranno impegnare a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per almeno dodici mesi a decorrere dalla scadenza dell'avviso; inoltre si dovranno impegnare a consegnare l'area, libera e completamente utilizzabile entro il 20.05.2025.

Art. 7 – Trattamento dati personali

1. Gli interessati, con la presentazione delle manifestazioni di interesse, consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, per tutte le esigenze procedurali, ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016 e della vigente normativa nazionale in materia, ivi compresi la comunicazione ed il trasferimento dai dati, oltre ai soggetti a cui si è tenuti per obbligo di legge, anche autorità, società, enti, imprese o professionisti



Comune di Lacco Ameno

Città Metropolitana di Napoli

III SETTORE LAVORI PUBBLICI

che collaborano al fine della predetta procedura con l'Amministrazione Comunale, e che sono coinvolte nella relativa attività.

Art. 8 - Pubblicazione

1. Il presente Avviso ed i relativi allegati saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Lacco Ameno <https://www.comunelaccoameno.it/> dove sarà consultabile e scaricabile nell'apposita sezione "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN LOCALE PRIVATO DA CEDERE IN LOCAZIONE AL COMUNE DI LACCO AMENO DA ADIBIRE A DEPOSITO".

Lacco Ameno 21.01.2025

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE LL. PP.

Servizio Patrimonio

(dott. arch. Vincenzo D'Andrea)

Firmato digitalmente