

Prot. 9110 del 30/10/2025

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEL LOCALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FLUMERI PER PUBBLICI ESERCIZI - RETTIFICATO

In esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n 148 del 29/06/2019.

Visto lo schema e relativi allegati approvati con Determina n. 148 del 18/10/2025.

SI RENDE NOTO CHE

E' indetta una procedura ad evidenza pubblica per la concessione in regime di locazione di locale di proprietà comunale sito in piazza San. Rocco, per pubblici esercizi.

La Commissione di gara, all'uopo nominata con provvedimento dirigenziale assunto prima della seduta di gara, in seduta pubblica procederà, alla valutazione delle domande pervenute e all'assegnazione in regime di locazione del locale sopra citato.

Sono ammesse solo offerte in aumento e l'aggiudicazione avverrà a mezzo di offerte segrete da valutarsi in base ai criteri economici e di merito della proposta secondo quanto di seguito specificato.

AUTORITA' PROCEDENTE:

Comune di Flumeri, via Olivieri n. 1, 83040 Flumeri (AV), C.F. 81000510644 - P.IVA 01602920645 - email: protocollo@comunediflumeri.it - pec: protocolloflumeri@pec.it

DESCRIZIONE DEL LOCALE:

Locale a destinazione commerciale censito al N.C.E.U al Fg. 16 Particella 827 sub 2 (mq 39) e 3 (mq 42), con annessi Servizi Igienici sito in Piazza San Rocco

PREZZO A BASE D'ASTA:

Prezzo a base di gara euro 357,90 mensile, durata minima del contratto n. 6 anni con rinnovo tacito di altri 6 anni.

SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di personale incaricato del Comune e previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico del Comune di Flumeri, gli immobili oggetto del presente Avviso. Il sopralluogo non è obbligatorio.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data della pubblicazione del presente Avviso e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Inoltre:

a) Saranno escluse dalla procedura le imprese:

- ✓ che siano sottoposte a procedure concorsuali o liquidazione o che si trovino in stato di difficoltà;
- ✓ che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, così come previste dalla legislazione di settore vigente;
- ✓ il cui legale rappresentante, o soggetto proponente, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o che abbia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- ✓ il cui il legale rappresentante o soggetto proponente non sia in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente;
- ✓ con legale rappresentante, soggetto proponente o soggetti con poteri di rappresentanza che non siano in possesso dei requisiti morali per l'accesso o esercizio di attività commerciali ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 26 maggio 2010 n. 59;

- b) Sarà ammessa la presentazione di una sola domanda da parte del medesimo soggetto;
- c) I soggetti che, in qualsiasi forma (impresa individuale, familiare, società di capitali, etc.), parteciperanno alla selezione oggetto del presente avviso pubblico non potranno partecipare alla stessa né singolarmente né come legale rappresentante né come socio lavoratore o altro con altre imprese;

DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

I concorrenti che parteciperanno al presente Avviso, prima di presentare la domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero e corrispondente a 3/12 del canone annuale a base d'asta (pari a euro **1.073,70**), a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso dovrà essere costituito tramite deposito in contanti (secondo i limiti previsti dalla legge vigenti) o con assegno circolare intestato a "Comune di Flumeri". Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, da effettuarsi per la stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla seduta di gara, previa autorizzazione rilasciata dall'Area Amministrativa dell'Ente. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto e non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

DISCIPLINA DI UTILIZZO DEI LOCALI

Le condizioni specifiche che regolano la locazione dei locali sono indicate nell'allegato schema di contratto (Allegato C). I concorrenti dovranno indicare nell'istanza l'attività che intendono

esercitare nei locali. Si precisa che, a pena di decadenza dalla partecipazione alla gara, non sono ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie:

- ✓ commercio di armi, munizioni, fuochi d'artificio, articoli per adulti, articoli mono prezzo, sigarette elettroniche;
- ✓ commercio/somministrazione a mezzo di distributori automatici;
- ✓ sale giochi, sale scommesse ed in generale attività di scommesse e gioco che comprendono anche parzialmente apparecchi automatici;
- ✓ agenzie di affari;
- ✓ attività finanziarie e di intermediazione mobiliare ed immobiliare;
- ✓ attività di "compro oro, argento e preziosi", attività di officina, quali riparazioni di veicoli, fabbro, costruzioni e attività analoghe;
- ✓ edicole e tabaccherie;
- ✓ attività artigianali di servizi alla persona;
- ✓ qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine della Città o non ritenuta idonea rispetto all'ubicazione dei locali.

Il locale commerciale sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere necessarie per l'adeguamento impiantistico alle esigenze dell'attività, le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune 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, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune di Flumeri rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario. L'aggiudicatario non potrà, sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta è aggiudicata in base alla valutazione della proposta e dell'offerta economica, secondo i seguenti punteggi:

Criterio	Punteggio Max
PROPOSTA	70
OFFERTA ECONOMICA	30

VALUTAZIONE PROPOSTA

Per la valutazione della proposta si prenderanno in considerazione i seguenti sub-criteri:

Sub-Criterio	P. Max
Tipologia di attività dichiarata	40
Caratteristiche del proponente	30

Tipologia di attività dichiarata:

Codice ATECO ¹	PT
56.1 RISTORANTI E ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE MOBILE	30
56.3 BAR E ALTRI ESERCIZI SIMILI SENZA CUCINA	20
ALTRI CONSENTITI	5
PUNTEGGI AGGIUNTIVI	
Apertura attività garantita oltre le ore 20:00 e fino alle ore 23:00	5
Insediamento di brand commerciali di carattere nazionale o sovranazionale (c.d. corporate store)	3
Somministrazione/vendita di prodotti legati alla tradizione locale	2

Caratteristiche del proponente:

Parametro		PT
Età proponente/età media in caso di società	≤ 30	5
Presenza componente femminile	$\geq 50\%$	5
Presenza di diversamente abili		5
Affidabilità tecnico ed economica: già operante nel settore da almeno 3 anni.		5

Caratteristiche della proposta:

Parametro		PT
Tempi per l'insediamento inferiore a 6 mesi		3
Apertura tutto l'anno		4
Apertura nei giorni festivi		3

OFFERTA ECONOMICA

$$P_i = 30 * (O_i / O_{max})$$

Dove

O_i = Canone offerto dal concorrente i-simo

O_{max} = Canone offerto più conveniente per l'Amministrazione

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'istanza di partecipazione (Allegato A del presente Avviso), l'offerta (Allegato B del presente Avviso) e la relativa documentazione richiesta dovranno essere trasmesse dai soggetti interessati secondo una delle seguenti modalità:

- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Flumeri negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì: ore 8.30 – 12.15), oppure
- raccomandata A/R.

¹ Ai fini dell'attribuzione del punteggio deve essere indicato un solo codice ATECO in caso di possesso di due codici ammissibili verrà valutato solo quello che viene indicato nella domanda.

e dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 29/11/2025**. A tal fine farà fede la data di protocollo o il timbro postale.

La busta dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata dal Legale Rappresentante/sottoscrittore dell'offerta sui lembi di chiusura, e recare all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura: **“AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FLUMERI AD USO COMMERCIALE-ARTIGIANALE”**.

Il recapito della medesima è ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi né ammettendo plichi presentati successivamente alla scadenza del termine od offerte aggiuntive o sostitutive.

Il plico dovrà contenere:

- istanza di partecipazione (nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, utilizzando il modello (Allegato A);
- certificato di iscrizione alla camera di commercio (se già costituita);
- altre eventuali referenze o attestazioni;
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio;
- fotocopia del permesso/carta di soggiorno (ove richiesto);

busta chiusa con la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA”**, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione). La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata utilizzando il modello allegato – Allegato B). L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Flumeri. Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sopra descritta.

AGGIUDICAZIONE

La Commissione di gara, all'uopo nominata – con provvedimento dirigenziale assunto prima della seduta di gara – procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare. Il medesimo provvedimento dirigenziale stabilirà anche il luogo, il giorno e l'ora in cui si svolgerà la

suddetta seduta pubblica di gara. L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta con il punteggio più alto valutato come nel paragrafo "Criteri di aggiudicazione". Nel caso di parità di punteggio prevarrà l'offerta economica più alta. L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare provvisoriamente anche in presenza di un'unica offerta valida, purché l'offerta economica non risulti inferiore al canone posto a base di gara. In caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte che superino di oltre il 60% la base di gara, avverrà al termine delle verifiche volte a verificare la sostenibilità economica dell'offerta stessa, anche richiedendo documentazione ulteriore che dovrà essere prodotta dall'offerente entro 5 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta. In ogni caso, l'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di non aggiudicare. Della/e seduta/e di apertura delle buste contenenti le offerte verrà redatto apposito verbale. Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione verrà approvata mediante apposito provvedimento.

L'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, etc.) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente a stipulare con il Comune di Flumeri il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente. La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, nonché il diritto ad incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno. L'Aggiudicatario, entro 20 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché copia della polizza assicurativa prevista dallo schema di contratto di locazione commerciale (allegato C) e copia della quietanza di pagamento del premio. Dovrà, inoltre, produrre copia della ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria. In tale caso, il Comune di Flumeri avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Avviso è competente il Foro di Benevento.

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso non è vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà insindacabile di procedere o meno alla selezione dell'offerta e all'assegnazione dei suddetti locali.

Esso sarà pubblicato per trenta giorni all'Albo Pretorio del Comune di Flumeri e sul sito Internet dell'Ente www.comunediflumeri.it e, in assenza di offerte valide o gara deserta, lo stesso verrà nuovamente pubblicato per ulteriori trenta giorni.

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing Pasquale Colicchio, responsabile dell' U.T.C. di Flumeri.

Informativa ai sensi dell'art. 13 del dlgs 196/2003 Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della gara oggetto del presente Avviso. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Flumeri, il responsabile del trattamento è l'Ing Angelo Morella. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico UTC

Ing. Pasquale Colicchio