



COMUNE DI CASTEL MORRONE

Provincia di Caserta

Area Urbanistica e Patrimonio

C.A.P. 81020 – Piazza Bronzetti
TEL. 0823 39 97 15–FAX: 0823 39 97 14
COD. FISC.:80006090619
PART. IVA: 01519250615
Sito Web :www.comune.castelmorrone.ce.it

Prot. 4778 del 21/09/2020

AVVISO PUBBLICO

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'AFFITTO DI IMMOBILE COMUNALE EX BAR, EX RISTORANTE ED EX LUDOTECA-CENACOLO-INTERNET POINT, DENOMINATO " EDIFICIO PIANANDREA" SITO IN CASTEL MORRONE, ALLA LOCALITA' TORONE.

DETERMINA DIRIGENZIALE AL R.G. N.303 DEL 18/09/2020 DI APPROVAZIONE AVVISO E ISTANZA

DATA DI PUBBLICAZIONE:21/09/2020

DATA DI SCADENZA:19/10/2020 ore 12:00

Il Comune di Castel Morrone, proprietario dell'Immobile sito in Castel Morrone in località Torone, denominato edificio "PIANANDREA" , ad oggi costituente un unico immobile ed unica ex gestione, al fine della valorizzazione dei beni immobili di sua proprietà intende concedere in locazione l'immobile ubicato in località Torone denominato "edificio Pianandrea" interamente e/o separatamente in tre porzioni autonome dell' Immobile ad uso commerciale, censito nel N.C.E.U al F.15 P.lla 5244 così funzionalmente identificate:

- LOCALI EX BAR - SALA MUSICA:

Porzione di immobile con ingresso indipendente ex bar-sala musica con annessi servizi ed accessori posto al piano rialzato, di superficie utile di circa mq 124,00, non arredata con adiacente parcheggio comunale e villetta comunale;

- LOCALI EX RISTORANTE:

Porzione di immobile con ingresso indipendente ex ristorante con annessi servizi ed accessori posto al piano rialzato, di superficie utile, la sala di circa mq 195,00, cucina e servizi di circa mq 105,00 per un totale di circa mq 300,00, non arredata con adiacente parcheggio e villetta comunale;

- LOCALI EX-LUDOTECA-CENACOLO-INTERNET POINT:

Porzione di immobile con ingresso indipendente ex ludoteca-cenacolo senza servizi igienici, essi sono a farsi, posto al piano rialzato, di superficie utile di circa mq 112,00, non arredata con adiacente parcheggio.

Le finalità che si intendono perseguire con la concessione d'uso sono, quelle rivolte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare attraverso il mantenimento dell'immobile.

- Il Comune di Castel Morrone intende espletare una manifestazione di interesse avente ad oggetto l'affidamento in locazione dell'intero immobile e/o in tre porzioni autonome di immobile , separate, al fine di individuare, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, gli operatori economici in possesso dei requisiti necessari tra i quali il possesso dei requisiti di

idoneità morale per contrarre con la Pubblica Amministrazione. L'Amministrazione esclude, peraltro, i soggetti che siano in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o altra procedura che attenga allo stato di insolvenza o cessazione di attività, potenzialmente interessati a partecipare e da invitare alla successiva procedura negoziata.

Il presente avviso NON COSTITUISCE offerta contrattuale è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse, non comportante diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per le parti interessate. Non è indetta alcuna procedura di affidamento e pertanto non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggi o altre classificazioni di merito.

pertanto può essere interrotta o sospesa in qualunque fase, senza obblighi o vincoli per il Comune di Castel Morrone.

Il Comune di Castel Morrone si riserva di NON PROCEDERE alla assegnazione della locazione dell'immobile o porzioni di immobile.

Il Responsabile unico del Procedimento è l'Arch. Carlo Raucci.

OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE:

Oggetto della manifestazione di interesse è la procedura per la locazione dell'intero immobile e/o singole porzioni così costituite:

LOCALI EX BAR - SALA MUSICA:

Possono manifestare interesse a partecipare alla procedura :

Soggetti che detengono l'utilizzo di bar oppure possono proporre altre attività commerciali, e nel caso di detenzione di utilizzo a bar, dimostrino un'esperienza documentabile nel campo della somministrazione di alimenti e bevande ;

Il Comune di Castel Morrone avvierà con i soggetti interessati un confronto concorrenziale.

Nella manifestazione di interesse l'interessato dovrà dichiarare la propria disponibilità a:

Corrispondere un canone mensile, che partirà da un importo base di **€ 415,00 (quattrocentoquindici/00) netto escluso di eventuale Iva, che nella seconda fase negoziale (lettera di invito) dovrà essere specificato ed a rialzo;**

Apportare/non apportare modifiche agli spazi interni, previo specifico accordo tra le parti.

-LOCALI EX RISTORANTE-LUDOTECA-CENACOLO:

Possono manifestare interesse a partecipare alla procedura:

-soggetti con possesso di requisiti e possono proporre l'attività di ristorante, oppure proporre altre attività commerciali o assimilati;

Il Comune di Castel Morrone avvierà con i soggetti interessati un confronto concorrenziale.

Nella manifestazione di interesse l'interessato dovrà dichiarare la propria disponibilità a:

Corrispondere un canone mensile, che partirà da un importo base di **€ 895,00 (euroottocentonovantacinque/00) netto escluso di eventuale IVA, che nella seconda fase negoziale (lettera di invito) dovrà essere specificato ed a rialzo;**

Apportare/non apportare modifiche agli spazi interni, previo specifico accordo tra le parti.

-LOCALI EX -LUDOTECA-CENACOLO- INTERNET POINT:

Possono manifestare interesse a partecipare alla procedura:

-soggetti con possesso di requisiti e possono proporre anche altre

attività commerciali od assimilate;

Il Comune di Castel Morrone avvierà con i soggetti interessati un confronto concorrenziale.

Nella manifestazione di interesse l'interessato dovrà dichiarare la propria disponibilità a:

Corrispondere un canone mensile, che partirà da un importo base di **€ 350,00 (eurotrecentocinquanta/00) netto escluso eventuale Iva, che nella seconda fase negoziale (lettera di invito) dovrà essere specificato ed a rialzo;**

Realizzare i servizi igienici a propria cura e spesa e Apportare/non apportare modifiche agli spazi interni, previo specifico accordo tra le parti

- Nel caso che la manifestazione di interesse è rivolta all'intero immobile: Possono manifestare interesse a partecipare alla procedura:

soggetti con possesso di requisiti e possono proporre anche altre attività commerciali od assimilate;

Il Comune di Castel Morrone avvierà con i soggetti interessati un confronto concorrenziale.

Nella manifestazione , l'interessato dovrà dichiarare la propria disponibilità a:

Corrispondere un canone mensile netto escluso eventuale IVA ,che partirà da un importo base di **€ 1.660,00**

(euromilleseicentosessanta/00, che nella seconda fase negoziale (lettera di invito) dovrà essere specificato ed a rialzo;

apportare/non apportare modifiche agli spazi interni, previo specifico accordo tra le parti.

Le eventuali nuove proposte di altre attività devono essere sempre commerciali od assimilate, dovranno essere compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio, senza incidere sulle strutture portanti e non dovranno essere concorrenziali tra loro.

ONERI DI GESTIONE E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO:

Il conduttore dovrà farsi carico dei seguenti ulteriori oneri:

Saranno a carico del concessionario tutte le spese di gestione, pulizia, vigilanza, i consumi di energia elettrica, riscaldamento e acqua con intestazione dei relativi contatori oltre alle imposte (rifiuti, pubblicità ecc) e quant'altro attinente all'esercizio della attività.

Il conduttore dovrà eseguire per l'intera durata della concessione oltre alla manutenzione ordinaria, tutte le opere di migliorie per dare i locali efficienti, funzionali e rispettosi alla normativa igienico sanitaria e di sicurezza sul fabbricato e area pertinenziale, sulla base di progetti preventivamente approvati dal Comune;

realizzazione di lavori di allestimenti di adeguati arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che si intende condurre. Acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che si intende intraprendere all'interno dell'immobile;

assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale, impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del D.Lgs 9 aprile 2008 n.81.

Ogni migliora o addizione entrerà a far parte del patrimonio comunale senza che il soggetto concessionario, alla scadenza

della concessione o per qualunque causa di cessazione anticipata, possa pretendere indennizzi o risarcimenti.

In ogni caso le eventuali modifiche agli spazi oggetto della manifestazione di interesse saranno realizzate dal locatario, sulla base di specifico accordo tra le parti.

Nell'immediato saranno a carico del concessionario tutte le opere ed interventi di funzionalità e fruibilità, di migliorie e/o necessarie per l'utilizzo, adeguandolo alle norme igienico - funzionale e alle norme igienico- sanitarie e di sicurezza degli impianti occorrenti in base alla vigente normativa all'atto della consegna dell'immobile, oltre alla realizzazione dei servizi igienici per la porzione sopradetta priva (locali ex ludoteca-cenacolo-internet point), inoltre nel caso di scelta di porzioni singole si dovrà provvedere alla separazione con la semplice chiusura dei vani di intercomunicazione, tinteggiatura adeguamento impiantistica, ect, per rendere indipendenti e separate le porzioni di immobile.

gli oneri riguardanti l'adeguamento e lavori di sistemazione degli immobili, Eccezionalmente possono essere scalati per il 10% quota parte per lavori strettamente necessari all'utilizzo, documentati e fatturati omnia comprensivi anche di IVA dovuta, dall'importo del canone mensile aggiudicato, (per ogni singola porzione di immobile, oppure per l'intero immobile, se l'aggiudicazione riguarda l'intero immobile) e solo per i primi 12 mesi (un anno continuativo) a partire dalla stipula del contratto. L'aggiudicatario usufruito del 10% per quota parte dei lavori come sopra detto, a partire dal 13° mese (ovvero anno successivo) dovrà corrispondere all'amministrazione l'intero canone mensile aggiudicato.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Le principali condizioni che caratterizzeranno i contratti di locazione da stipularsi con i soggetti aggiudicatari saranno le seguenti:

durata contrattuale della locazione - commerciale - 6 anni, rinnovabili tacitamente di sei anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/78 , a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;

divieto di cessione del contratto e di sublocazione/sub concessione, anche parziale, del bene assegnato; divieto di mutamento di destinazione d'uso rispetto a quello concesso; pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico.

L'immobile e/o le unità immobiliari saranno assegnate a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Le unità immobiliari saranno assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da

parte del Comune e di altri enti pubblici.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento - utenze, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune durante o a termine del rapporto. Eccezionalmente si riconosce all'aggiudicatario di poter scalare il 10% per quota parte di lavori necessari, documentati e fatturati omnia comprensivi anche di IVA dovuta, dall'importo del canone mensile aggiudicato e solo per i primi 12 mesi (un anno consecutivo e continuativo) a partire dalla stipula del contratto. L'aggiudicatario usufruito del 10% per quota parte dei lavori come sopra detto, a partire dal 13° mese (ovvero anno successivo) dovrà corrispondere all'amministrazione l'intero canone mensile aggiudicato.

INFORMAZIONI GENERALI E SOPRALLUOGHI:

Le sopralluoghi sono obbligatori presso l'immobile comunale posto ad avviso, alla presenza di addetti comunali, gli interessati dovranno presentarsi con apposito documento di riconoscimento e riceveranno un attestato di sopralluogo da inserire nel plico contenente la istanza.

Per ragioni organizzative non saranno accolte richieste per sopralluoghi in orari e giorni diversi da quelli messi in calendario, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 nei giorni di Lunedì, e venerdì, e dalle 16.00 alle 17.00 nei giorni di Martedì e Giovedì al settore urbanistica - Patrimonio.

Per informazioni, visione delle planimetrie, i concorrenti potranno rivolgersi, nei stessi giorni al settore urbanistica - Patrimonio.

L'avviso integrale e le domande di partecipazione vengono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune di Castel Morrone.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO

Gli interessati sono invitati a presentare al "Comune di CASTEL MORRONE - AREA URBANISTICA PATRIMONIO" tramite il Protocollo Generale del Comune, la propria richiesta.

Le richieste dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno 19/10/2020

Ogni plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, pena la esclusione, dovrà recare all'esterno la dicitura contiene "AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'AFFITTO DI IMMOBILE COMUNALE EX BAR, e/o EX RISTORANTE e/o EX LUDOTECA-CENACOLO-INTERNET POINT, DENOMINATO EDIFICIO PIANANDREA" SITO IN CASTEL MORRONE, ALLA LOCALITA' TORONE. In caso di interesse per ciascuno delle tre porzioni di immobile, dovranno essere consegnati tre plichi distinti, identificabili da apposita dicitura.

Costituiscono priorità le proposte avanzate per l'affitto dell'intero immobile rispetto alle proposte di porzioni di immobili in quanto più convenienti per la valorizzazione dell'immobile.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento. Il plico, se spedito tramite RRR, dovrà pervenire, comunque, entro il termine di scadenza di cui sopra. I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla manifestazione di interesse. Il plico dovrà contenere le manifestazioni di interesse, sottoscritta dal legale rappresentante, redatte in carta semplice come da modello allegato in base alla porzione di immobile relativa, dovrà indicare con esattezza gli estremi identificativi del richiedente, sede /recapito, indicante il proprio nominativo, domicilio fiscale, codice fiscale, numero di telefono, l'uso al quale il locale verrebbe destinato e corredata della fotocopia di un documento d'identità del sottoscrittore;

Curriculum professionale, che dimostri l'esperienza maturata nella gestione di attività proposta;

Copia dell'attestato di sopralluogo effettuato.

La successiva procedura negoziata sarà espletata dal Comune di Castel Morrone (CE) AREA URBANISTICA e PATRIMONIO, invitando gli operatori selezionati a presentare la propria offerta economica, in rialzo rispetto al canone mensile a base di avviso e secondo i criteri fissati nella lettera d'invito.

È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di non dar seguito all'indizione della successiva fase (lettera di invito), ovvero di procedere anche in presenza di una sola e valida manifestazione d'interesse. La proposta di aggiudicazione verrà proclamata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone mensile a base di avviso e comunque secondo le modalità di cui alla lettera di invito.

Nella seconda fase, lettera di invito, i plichi pervenuti contenente l'offerta economica saranno aperti in seduta pubblica e valutati da una commissione istituita allo scopo ed interna all'Ente.

Eventuali informazioni potranno essere richieste all'Arch. Carlo Raucci in qualità di responsabile del Servizio

CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA CANDIDATURA

Costituiranno motivo di esclusione dalla procedura di selezione: la mancata presentazione della candidatura entro i termini e con le modalità sopra indicate;

la non conformità e/o incompletezza della documentazione richiesta;

il non possesso dei requisiti minimi richiesti;

la mancanza nel plico dell'attestato di sopralluogo.

Saranno altresì esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse

pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART.13 DEL DLG. 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 dell'asta pubblica oggetto della presente manifestazione.

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.

Dalla Casa Comunale, Lì, 21/09/2020

Il Responsabile del Servizio
Arch. Carlo Raucci



Spett.le Comune di Castel Morrone
Area Urbanistica e Patrimonio
Piazza Bronzetti n.5
81020 – Castel Morrone - Caserta

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'AFFITTO DI IMMOBILE COMUNALE EX BAR, EX RISTORANTE ED EX LUDOTECA-CENACOLO-INTERNET POINT, DENOMINATO " EDIFICIO PIANANDREA" SITO IN CASTEL MORRONE, ALLA LOCALITA' TORONE.

Visto l'Avviso pubblicato dal Comune di Castel Morrone, con cui si manifesta l'intenzione di individuare il nuovo locatario per i beni in oggetto, con la presente,

Il/la sottoscritto/a
nato/a il
residente in via/piazza
Presidente/Legale Rappresentante della
con sede in
Cod. Fisc. n°
P. Iva
Tel..... fax..... e.mail..... Pec.....

consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato Decreto, per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

MANIFESTA

Il proprio interesse alla locazione dell'immobile e/o porzione di immobile non arredata, posta al piano rialzato in uso dell'immobile commerciale in oggetto..... e chiede di essere invitato alla eventuale successiva gara per la presentazione dell'offerta per l'assegnazione.

A tal fine ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità

DICHIARA E ATTESTA

- Che a proprio carico (o nel caso di società o altri Enti, a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui al Libro 1, Titolo 1, Capo II, del D.L.gs.159/2011 comportante gli effetti di cui all'art.67 dello stesso Decreto;
- L'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- Di non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
- Di impegnarsi a corrispondere un canone mensile di locazione che partirà da un minimo di euro(rialzo rispetto al canone base);
- Di essere interessato ai locali per la seguente attività (barrare una delle tre opzioni);
- uso ristorante;
- uso bar;
- uso ludoteca, cenacolo, internet point;

- uso commerciale diverso, specificare.....
- Che (barrare una delle due opzioni):
- INTENDE apportare modifiche agli spazi interni;
- NON INTENDE apportare modifiche agli spazi interni;
- Di aver presa visione dei luoghi oggetto della locazione ed aver cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- Allega alla presente:
- 1) copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- 2) curriculum professionale;
- 3) attestato di sopralluogo;

informativa di cui al Regolamento Europeo n.679/2016 e legge del 25/05/2018, in materia di protezione dei dati personali: di essere a conoscenza che i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e che verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.

_____ , li _____

IL DICHIARANTE
FIRMA LEGGIBILE e timbro
