



COMUNE DI ZUMPANO

(Provincia di Cosenza)

AREA TECNICA - URBANISTICA

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE CON PROCEDURA APERTA
PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELLA STRUTTURA
RICETTIVA COMUNALE “AREA SPORTIVA ATTREZZATA”
Sita in Piazza Bilotti – Località Mennavence.**

Riapertura Termini

IL RESP. AREA TECNICA – URB.
f.to Ing. Giuseppe La Valle

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 10/05/2023 e della Determinazione Area Tecnica - Urbanistica n. 128 del 29/10/2024, esecutiva ai sensi di legge,

RENDE NOTO

Che, in considerazione del fatto che la precedente Manifestazione d'interesse per la locazione della struttura sportiva "Bilotti" di Mennavence è andata deserta, in quanto **NON è pervenuta nessuna offerta** di partecipazione, per questi motivi, è indetta una nuova procedura aperta (Riapertura Bando) per la concessione in locazione della **struttura sportiva – ricettiva comunale sita in Piazza Bilotti in località Mennavence**.

La procedura aperta sarà aggiudicata **al prezzo più alto**. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 12.00 di martedì 10/12/2024** al seguente indirizzo: Comune di Zumpano – Area Tecnica-Urbanistica – Piazza S. Giorgio, 2 – 87040 Zumpano (CS).

L'apertura delle buste di partecipazione con la valutazione delle offerte avverrà in seduta pubblica, **successivamente alla data del 10/12/2024**, e gli interessati saranno avvisati tramite email-pec, inoltre verrà pubblicato apposito Avviso sul sito Istituzionale dell'Ente.

ART. 1 - ENTE LOCATORE

Ente locatore: Comune di Zumpano, piazza San Giorgio, n. 2 – 87040 - Zumpano (CS)

Partita IVA: 00271570780

Sito web istituzionale: www.comune.zumpano.cs.it

Indirizzo e-mail del Responsabile del Procedimento: urbanistica@comune.zumpano.cs.it

Indirizzo PEC: urbanistica.comune.zumpano@asmepec.it

ART. 2 - CARATTERISTICHE E NATURA DELLA LOCAZIONE

Il presente bando di gara ha per oggetto la locazione dei locali destinati a **bar – punto ristoro**, nonché del **campo di calcetto** adiacente e annesso **locale spogliatoi**.

La locazione oggetto del presente bando di gara consiste:

- a. nella concessione in locazione commerciale dei locali del bar – punto ristoro (120,00mq), dell'impianto sportivo (835 mq – campetto 39,40 x 21,20) e del locale docce - spogliatoio (65,00 mq);
- b. nell'obbligo inderogabile a carico del conduttore di assicurare, a proprie cure e senza spese per il Comune di Zumpano, tutto quanto previsto nel contratto di locazione.

E' esclusa dalla locazione l'area esterna di uso comune (anfiteatro), che resta di competenza del Comune di Zumpano.

- **Il Concessionario, deve garantire, ai cittadini residenti nel Comune di Zumpano, l'uso gratuito della struttura sportiva (una delle strutture sportive) per 3 (tre) giorni a settimana, il lunedì, mercoledì e venerdì, per una fascia oraria di 2 ore, tale fascia oraria è stabilita dal Concessionario, secondo un calendario con orario variabile settimanale, in base all'afflusso d'ingresso utenza alle strutture sportive o stabilita secondo un calendario con orario fisso settimanale, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.**

- L'uso del parco – giochi da parte dei bambini deve essere sempre gratuito.

ART. 3 – DESTINAZIONI D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

Gli immobili saranno concessi in locazione 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, autorizzazione commerciale SUAP, autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, redazione di tutti gli eventuali documenti tecnici relativi agli immobili (accatastamento, collaudi, agibilità per attività commerciale ecc.), occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, 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 rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti per il rilascio delle suddette autorizzazioni. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione di eventuali lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

L'aggiudicatario dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa di settore per l'acquisizione delle autorizzazioni di legge, necessarie per il funzionamento delle attività da espletare negli immobili oggetto di locazione.

ART. 4 – CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base d'asta è fissato in € 240,00 mensili.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e la relativa registrazione (sia quella iniziale sia le successive annue), da effettuare entro 20 gg. dalla sottoscrizione.

ART. 5 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 5, (cinque), con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, non rinnovabile tacitamente.

Alla prima scadenza contrattuale dei cinque anni, il locatore ha facoltà di stipulare un nuovo contratto di locazione oppure può esercitare il diritto di diniego del rinnovo per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/1978 e ss.mm.ii. con le modalità e i termini ivi previsti.

ART. 6 – CANONE DI LOCAZIONE – MODALITA' DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione costituisce la base mensile per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con cadenza bimestrale e rata anticipata, entro i primi 5 giorni del mese di riferimento.

Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente.

Il mancato pagamento di tre rate mensili consecutive nei termini previsti comporterà la risoluzione del contratto di locazione.

ART. 7 – SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato.

ART. 8 – OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- ✓ di mantenere gli immobili locati, (strutture, aree verdi e giochi), in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- ✓ di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- ✓ di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante il periodo di locazione;

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- ✓ tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua,..ecc);
- ✓ la corresponsione delle tariffe TARI/TASI, nonché il pagamento di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- ✓ la manutenzione ordinaria degli immobili concessi in locazione;
- ✓ la manutenzione ordinaria e pulizia delle aree verdi e del campetto annessi alla struttura;
- ✓ la manutenzione ordinaria, (ivi inclusa la pitturazione) dei giochi annessi alla struttura;
- ✓ l'esecuzione di opere di riparazione dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- ✓ l'esecuzione di tutti i lavori necessari, al fine di rendere i locali idonei e funzionali alle proprie esigenze aziendali e di ottenere l'agibilità per l'attività commerciale.

ART. 9 – REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Può presentare domanda di partecipazione alla presente procedura chiunque interessato, sia persona fisica sia giuridica, che sia in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti civili e politici;
3. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
4. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non aver in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
6. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni, per motivi ostativi in materia di disposizioni antimafia;
7. non essere soggetto inadempiente nei confronti dell'Agenzia Entrate (regolarità fiscale);
8. essere in regola con il pagamento di tutti i tributi comunali, se il concorrente è cittadino residente nel Comune di Zumpano;

Nel caso di società, i requisiti di cui ai punti 3,5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del DPR 3 giugno 1998 n. 252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandata semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);

9. essere iscritti alla C.C.I.A.A., o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno ad iscriversi prima dell'avvio dell'attività. Si precisa che, nel caso in cui il partecipante alla procedura intenda provvedere all'iscrizione alla C.C.I.A.A. prima dell'avvio dell'attività, dovrà comunque essere in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione, alla data di partecipazione alla selezione.

Il possesso dei suddetti requisiti dovrà essere dichiarato dai partecipanti alla gara mediante autocertificazione resa sui modelli allegati al Bando di Gara.

ART. 10 – OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

Al fine di mettere i soggetti interessati nella condizione di poter formulare un'offerta economica, nonché di valutare eventuali problematiche, complessità ed attrezzature necessarie per la gestione dell'attività oggetto della presente procedura e, nel contempo, prevenire future possibili contestazioni, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo negli immobili oggetto dell'affidamento.

Al termine del suddetto sopralluogo, verrà rilasciato apposito attestato di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura.

Per l'effettuazione del sopralluogo i concorrenti dovranno concordare preventivamente un appuntamento con il Comune di Zumpano – Area Tecnica/Urbanistica – Resp. Ing. Giuseppe La Valle - Tel. 0984/788333.

Il sopralluogo, **obbligatorio a pena di esclusione**, dovrà essere effettuato dalla persona fisica interessata alla locazione o dal legale rappresentante della società o da altro soggetto appositamente delegato nelle forme di legge.

ART. 11 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo: **Comune di Zumpano – Area Tecnica-Urbanistica – Piazza S. Giorgio, 2 – 87040 Zumpano (CS)**, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12.00 di martedì 10/12/2024.**

Il recapito del plico potrà essere eseguito anche a mano presso l'ufficio protocollo del Comune. Il recapito con mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **“Domanda di partecipazione alla procedura aperta per l'assegnazione in locazione degli immobili di proprietà comunale ubicati in Piazza Bilotti in località Mennavence”**, dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

- ✓ **BUSTA A) – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**
- ✓ **BUSTA B) – OFFERTA ECONOMICA.**

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:

- l'**istanza di partecipazione**, secondo il modello allegato (Mod – ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale;
- la **dichiarazione** resa, ai sensi del DPR n. 445/2000, secondo il modello allegato (Mod – DICHIARAZIONE REQUISITI) **attestante il possesso dei requisiti** di cui all'art. 9 del presente bando; in caso di società, tali requisiti devono essere posseduti e, quindi, dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci), individuati dall'art. 2 comma 3 del DPR 3 giugno 1998, n. 252 (regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);
- la **dichiarazione esplicita di aver visionato e verificato lo stato, di fatto e di diritto, degli immobili** accettandolo senza riserva alcuna, e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza nessuna riserva (Mod – DICHIARAZIONE VISIONE IMMOBILI);
- la **cauzione provvisoria** di **€ 288,00**, corrispondente al 2% dell'importo totale (€ 14.400,00) della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, per la durata (5 anni) della locazione, a copertura del rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso;
- l'**autocertificazione sui Carichi Pendenti e Casellario Giudiziale**;
- la **fotocopia del documento di identità** dell'offerente o dal legale rappresentante, in caso di società.

Le suddette dichiarazioni sostitutive devono essere sottoscritte dall'offerente o dal legale rappresentante, in caso di società, e accompagnate da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

Busta B) – Offerta Economica, contenente:

- l'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato (Mod – OFFERTA), che indichi il canone mensile offerto che il concorrente s'impegnerà a versare al Comune; l'importo offerto dovrà essere espresso in cifre ed in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra il valore in cifra ed il valore in lettere, sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante, in caso di società. Non sono ammesse, pena l'esclusione definitiva dalla gara, offerte in diminuzione rispetto al prezzo a base d'asta.

ART. 12 – AGGIUDICAZIONE DELLA GARA

E' consentita esclusivamente la presentazione di offerte in aumento rispetto al valore del canone mensile di locazione a base d'asta pari ad € 240,00.

Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà presentato il rialzo più elevato.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità di due o più offerte economiche, l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio, come previsto dall'art. 77 – 2° comma, del R.D. del 23 maggio 1924, n. 827.

L'offerta presentata sarà subito impegnativa per il concorrente provvisoriamente aggiudicatario, mentre lo sarà per l'Ente esclusivamente dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

Le offerte saranno esaminate in seduta pubblica da apposita commissione, che procederà ad esaminare prima la documentazione amministrativa e, successivamente, ad aprire le offerte economiche.

All'esito della seduta di gara sarà redatta una graduatoria, con aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà presentato il rialzo più elevato.

L'aggiudicazione definitiva verrà disposta dal Responsabile del Servizio, previa verifica della legittimità delle operazioni di gara, dei requisiti prescritti e dichiarati in sede di offerta dall'aggiudicatario.

ART. 13 – CAUSE DI ESCLUSIONE

Salvo quanto previsto dal "Soccorso Istruttorio", è motivo di esclusione il mancato rispetto di quanto previsto dagli artt. 9 e 11.

ART. 14 – STIPULA DEL CONTRATTO

Entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, verrà stipulato il contratto di locazione.

Sono poste a carico del conduttore le spese per la registrazione del contratto di locazione (sia quella iniziale sia quelle annuali successive).

In sede di stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà presentare:

- ✓ polizza assicurativa per responsabilità civile per danni agli immobili oggetto di locazione, persone e/o animali, cose (con copertura di € 25.000,00), valevole per tutto il periodo (5 anni) di vigenza del contratto.

ART. 15 – ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Giuseppe La Valle.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi al Responsabile Area Tecnica-Urbanistica: Ing. Giuseppe La Valle, da lunedì a venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

Il presente bando e relativi allegati sono reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Zumpano (<http://www.comune.zumpano.cs.it>) e sull'Albo Pretorio on line dell'Ente, dove resterà in pubblicazione per 30 giorni.

ART. 16 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679, in materia di protezione dei dati personali.

ART. 17 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Non sono ammesse offerte condizionate.

Il presidente della gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che quesiti ultimi possano accampare pretesa alcuna.

ART. 18 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- Mod – ISTANZA
- Mod – DICHIARAZIONE REQUISITI
- Mod – DICHIARAZIONE VISIONE IMMOBILI
- Mod – OFFERTA ECONOMICA

Zumpano, lì 29/10/2024

Il Resp. Area Tecnica - Urbanistica
f.to Ing. Giuseppe La Valle