



COMUNE DI FIUMEDINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

Sede legale: Via Umberto I, 49
Uffici: Piazza Matrice – Locali polifunzionali
C.A.P. 98022 - Fiumedinisi (ME)
Tel. 0942771001

P.IVA/Codice Fiscale: 00352170831
Sto Internet: www.comune.fiumedinisi.me.it
PEC: comune.fiumedinisi@legalmail.it
Codice univoco fatturazione elettronica: UFU0HL

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 4 LOCALI COMMERCIALI SITUATI ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA POLIFUNZIONALE FINALIZZATA A SERVIZI E MERCATO DI PRODOTTI TIPICI LOCALI E ARTIGIANATO TRADIZIONALE DI PIAZZA SAN PIETRO.

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI TERRITORIALI ED AMBIENALI

Premesso che:

- è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere alla valorizzazione, mediante l'assegnazione in locazione a terzi aventi legittimo titolo, dei locali commerciali e dei posti auto coperti siti all'interno della Struttura polifunzionale finalizzata a servizi e mercato di prodotti tipici locali e artigianato tradizionale di piazza San Pietro, non connessi allo svolgimento dell'attività istituzionale dell'ente;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 27/09/2021 è stato approvato il "Regolamento per l'assegnazione in locazione dei posti auto e dei locali commerciali siti all'interno della Struttura Polifunzionale di Piazza San Pietro";
- con Deliberazione di Giunta Comunale n.158 del 08/11/2021 sono stati determinati i valori dei canoni di locazione dei locali commerciali e dei posti auto coperti siti all'interno della predetta Struttura Polifunzionale, al fine di emanare il relativo bando per l'assegnazione in locazione degli stessi;
- che, allo stato attuale, risultano liberi n. 4 locali commerciali, contrassegnati con i seguenti numeri:
 - locale n. 4 (mq 39,60);
 - locale n. 5 (mq 42,77);
 - locale n. 6 (mq 48,54);
 - locale n. 7 (mq 46,82);

Visti:

- il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", approvato con D.Lgs. n. 267, del 18.08.2000;
 - lo Statuto Comunale;
 - il Regolamento per l'assegnazione in locazione dei posti auto e dei locali commerciali siti all'interno della Struttura Polifunzionale di Piazza San Pietro;
- in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 27/09/2021,

SI RENDE NOTO CHE

l'Amministrazione Comunale intende formare una graduatoria per l'assegnazione di n. 4 locali commerciali, di proprietà del Comune di Fiumedinisi, siti all'interno della Struttura Polifunzionale finalizzata a servizi e mercato di prodotti tipici locali e artigianato tradizionale di piazza San Pietro (d'ora in avanti "Struttura Polifunzionale"), realizzata nell'area adiacente la Piazza San Pietro, di cui alle planimetrie allegate (Allegato "A").

Pertanto, sono aperti i termini per la presentazione delle istanze di partecipazione al bando per l'assegnazione in locazione dei seguenti locali commerciali:

Locale commerciale n.	Superficie utile (mq)	Collocazione
4	39,60	Piano rialzato
5	42,77	Piano rialzato
6	48,54	Piano rialzato
7	46,82	Piano rialzato

1. ENTE CONCEDENTE.

Comune di Fiumedinisi – Via Umberto I n. 49 – C.A.P. 98022 – Fiumedinisi (ME) - Tel. 0942/771001 – PEC: comune.fiumedinisi@legalmail.it.

2. REQUISITI DI AMMISSIONE.

Possono concorrere all'assegnazione in locazione dei locali commerciali:

- i titolari di attività commerciale nel settore merceologico alimentare e non alimentare;
- in tutti i casi coloro che alla data di pubblicazione del presente bando, siano in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 del D. Lgs. n. 114/98, come modificato dal D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 e dal successivo D.Lgs. 6 agosto 2012, n. 147;
- le persone fisiche che abbiano compiuto diciotto anni alla data di pubblicazione del presente avviso e le persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- i soggetti che, in qualsiasi forma (impresa individuale, familiare, società di capitali, etc.), parteciperanno alla procedura di assegnazione in locazione dei locali commerciali non potranno partecipare alla stessa né singolarmente né come legale rappresentante né come socio lavoratore o altro con altre imprese.

3. CAUSE DI ESCLUSIONE.

Sono escluse dalla procedura di assegnazione in locazione dei locali commerciali le imprese che esercitino, ancorché in misura non prevalente (accessoria), le seguenti attività:

- commercio all'ingrosso; commercio di armi, munizioni, fuochi d'artificio, articoli per adulti, articoli mono prezzo, sigarette elettroniche; commercio/somministrazione a mezzo di distributori automatici; attività di "compro oro, argento e preziosi"; attività di officina, quali riparazioni di veicoli, costruzioni e attività analoghe; attività che creano dipendenza dal gioco d'azzardo; qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine del Comune.

Inoltre, 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.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE.

La locazione avrà durata di 6 (sei) anni con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabili tacitamente per uguale periodo, a norma dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, mediante posta elettronica certificata ovvero raccomandata con ricevuta di ritorno.

La rinuncia da parte dell'assegnatario non dà diritto alla restituzione del canone versato in favore dell'Ente concedente.

5. CANONE DI LOCAZIONE.

L'importo dovuto per la locazione dei locali commerciali, come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 04-06-2024, ammonta a:

- € 5,22 (euro cinque/22) mensili per metro quadro di superficie concessa in locazione, relativamente ai locali commerciali siti al piano rialzato della Struttura Polifunzionale e contrassegnati dai numeri 4-5-6-7.

Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno di locazione, nella misura del 100% dell'indice ISTAT di variazione del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Ciascuna ditta assegnataria è tenuta a versare in favore dell'Ente concedente, al momento della stipula del contratto di locazione, un deposito cauzionale, stabilito nella misura di n. 3 (tre) mensilità del canone di locazione, che sarà portato in scomputo al termine del periodo di locazione, salvi i casi di obbligo di risarcimento da parte del conduttore per eventuali danni provocati all'immobile.

Nel caso in cui la ditta locataria rinunci all'assegnazione, il deposito cauzionale sarà definitivamente acquisito dal Comune, senza alcun rimborso.

Il mancato pagamento di massimo n. 2 (due) rate entro il termine stabilito dal contratto, di locazione, previa messa in mora da parte dell'Ente concedente, determinerà la risoluzione del contratto e la perdita del diritto ad utilizzare il locale commerciale, fermo l'obbligo del pagamento di quanto ancora dovuto al Comune e la possibilità per lo stesso di richiedere al conduttore il risarcimento del danno.

L'Amministrazione Comunale avrà, pertanto, il diritto di provvedere, senza alcun ulteriore obbligo di messa in mora, all'assegnazione ad altri soggetti aventi diritto del locale commerciale, secondo la graduatoria stilata.

In caso di mancato o ritardato pagamento del canone, decorsi 5 (cinque) giorni dalla scadenza, verrà applicata una penale pari ad € 5,00 (euro cinque/00) al giorno, fino a che il conduttore non provveda a liberare il locale commerciale, salva la facoltà per l'Ente concedente di procedere allo sfratto nelle forme previste dalla legge.

6. PATTO DI FUTURA VENDITA.

La tipologia contrattuale relativa ai locali commerciali oggetto del presente bando potrà essere quella della locazione con patto di futura vendita.

Tale facoltà potrà essere esercitata dopo cinque anni da quando è stato effettuato il pagamento finale a valere sui fondi SIE in favore del Comune per la realizzazione della Struttura Polifunzionale, come previsto dall'art. 71 del Regolamento UE n. 1303/2013.

7. DOMANDE DI PARTECIPAZIONE.

Gli interessati all'assegnazione in locazione dei locali commerciali dovranno produrre istanza, redatta sull'apposito modulo, a pena di esclusione, indicando:

1. dati anagrafici del richiedente e sede, settore di attività e data di costituzione della ditta ove sia già svolta l'attività commerciale; nel caso di società, la ragione sociale, la sede (legale ed operativa dell'azienda), nonché l'indicazione e i dati anagrafici del legale rappresentante;
2. estremi del titolo abilitante alla attività commerciale (licenza o titolo equivalente);
3. indicazione analitica della sussistenza delle situazioni a cui è connessa l'attribuzione dei punteggi o la preferenza a parità di punteggio di cui al punto n. 9 del presente bando;
4. dichiarazione di aver preso conoscenza del Regolamento comunale per l'assegnazione in locazione dei posti auto e dei locali commerciali siti all'interno della Struttura Polifunzionale di Piazza San Pietro e del bando pubblico e di accettazione incondizionata delle relative norme.

Possono presentare domanda anche soggetti che intendano avviare la loro attività in uno dei locali messi a disposizione dall'Amministrazione. In tal caso dovranno impegnarsi in sede di presentazione dell'istanza a rendere effettivo l'esercizio dell'attività entro 3 (tre) mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione. Nel caso di mancato rispetto del termine suindicato il contratto di locazione sarà risolto, senza restituzione dei canoni versati e del deposito cauzionale.

Alla domanda di assegnazione devono essere allegati i seguenti documenti:

a) per le attività esistenti:

1. certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., con specificazione della data di prima iscrizione e dei dati relativi al titolare o legale rappresentante della ditta richiedente e da cui risulti inoltre l'assenza di procedure fallimentari o concorsuali;
2. copia autentica del titolo abilitante alla attività commerciale (licenza o titolo equivalente);
3. ogni altro documento idoneo a dimostrare la presenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione dei punteggi o la preferenza a parità di punteggio di cui al punto n. 8 del presente bando;
4. polizza assicurativa a garanzia dell'affitto pari ad un anno di canoni di locazione oltre ad eventuali spese legali, queste ultime sino ad un importo complessivo di € 3.000,00 (euro tremila/00);
5. dichiarazione del richiedente di aver preso conoscenza del Regolamento comunale per l'assegnazione in locazione dei posti auto e dei locali commerciali siti all'interno della Struttura Polifunzionale di Piazza San Pietro e del bando pubblico e di accettazione incondizionata delle relative norme;
6. dichiarazione del richiedente attestante l'assenza di procedimenti a carico o stativi alla stipula di contratti con la pubblica amministrazione.

b) per le nuove attività:

1. descrizione dell'attività da esercitare con specifica indicazione del settore merceologico di appartenenza e impegno ad iniziare l'attività nel termine di 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del contratto;
2. autocertificazione attestante il possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98;

3. ogni altro documento idoneo a dimostrare la presenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione dei punteggi o la preferenza a parità di punteggio di cui al punto n. 8 del presente bando;
4. polizza assicurativa a garanzia dell'affitto pari ad un anno di canoni di locazione oltre ad eventuali spese legali, queste ultime sino ad un importo complessivo di € 3.000,00 (euro tremila/00);
5. dichiarazione del richiedente di aver preso conoscenza del Regolamento comunale per l'assegnazione in locazione dei posti auto e dei locali commerciali siti all'interno della Struttura Polifunzionale di Piazza San Pietro e del bando pubblico e di accettazione incondizionata delle relative norme;
6. dichiarazione del richiedente attestante l'assenza di procedimenti a carico ostativi alla stipula di contratti con la pubblica amministrazione.

La mancata presentazione anche di uno solo dei documenti sopra indicati comporterà l'esclusione dal procedimento.

La partecipazione all'assegnazione comporta l'accettazione incondizionata, da parte del concorrente, delle prescrizioni, degli obblighi e degli oneri necessari per il rilascio delle autorizzazioni occorrenti per l'espletamento delle attività. Sono altresì a carico del richiedente le spese per eventuali lavori di manutenzione ordinaria, degli allacci per le utenze di energia elettrica, acqua e telefonica, nonché gli eventuali lavori di adattamento e sistemazione dei locali, oneri che saranno irripetibili.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di controllare la veridicità delle dichiarazioni e delle notizie fornite, in caso di dichiarazioni mendaci, oltre all'esclusione, si procederà nei modi e termini di legge.

Sono cause di esclusione automatica dal bando:

- l'assenza, anche di uno solo, dei requisiti elencati nei punti precedenti;
- la presentazione della domanda in forma e modi diversi da quelli ivi indicati;
- la presentazione della domanda prima del termine iniziale indicato dal bando. Per data di presentazione si intende la data di ricezione al protocollo dell'istanza;
- la presentazione di una domanda in cui risultino illeggibili almeno uno o più elementi identificativi del richiedente;
- la mancanza di sottoscrizione della domanda;
- la mancata presentazione delle autocertificazioni.

In tutti questi casi, il richiedente viene informato della causa di esclusione e non si dà luogo ad alcuna istruttoria.

8. CRITERI DI ASSEGNAZIONE.

L'assegnazione dei locali commerciali siti nella Struttura Polifunzionale avverrà sulla base della graduatoria risultante dai punteggi derivanti dall'applicazione dei seguenti criteri:

1. Ditte che, alla data di pubblicazione del bando, esercitano la loro attività in locali siti nel territorio comunale:	
da almeno 20 anni	Punti 10
da almeno 10 anni	Punti 5
da almeno 5 anni	Punti 3
da almeno 1 anno	Punti 2
da meno di 1 anno	Punti 1

2. Possessori di titolo abilitante all'attività commerciale nel settore merceologico alimentare	Punti 2
3. Imprese che svolgono, anche in misura non prevalente, attività di produzione, trasformazione, commercializzazione e/o somministrazione di prodotti della tradizione culinaria (agroalimentare) tipica locale	Punti 5
4. Imprese che svolgono, anche in misura non prevalente, attività di produzione e/o commercializzazione di prodotti di artigianato tipico locale	Punti 3
5. Imprese che, alla data di pubblicazione del bando, hanno tra i propri dipendenti un numero non inferiore ad una unità di personale dipendente residente nel territorio del Comune di Fiumedinisi	Punti 1

9. GRADUATORIA.

La graduatoria verrà compilata in base al punteggio attribuito a ciascuna domanda di assegnazione e sarà successivamente pubblicata all'Albo Pretorio comunale e verrà data comunicazione agli interessati dell'assegnazione provvisoria.

A parità di punteggio, rappresenta titolo di preferenza nell'assegnazione, la contestuale sede legale e/o operativa della ditta richiedente nel Comune di Fiumedinisi e la residenza del titolare o del legale rappresentante nel Comune di Fiumedinisi, con riferimento alla data di pubblicazione del bando.

In caso di ulteriore parità rappresenta titolo di preferenza nell'assegnazione l'età minore, alla data di pubblicazione del bando, del possessore di titolo abilitante all'attività commerciale nel settore merceologico alimentare e non alimentare o del titolare della ditta individuale da insediarsi.

In caso di ulteriore parità la posizione nella graduatoria sarà determinata tramite sorteggio da effettuarsi in seduta pubblica.

Non sarà assegnato alcun punteggio nel caso in cui le situazioni previste dai succitati criteri non siano adeguatamente provate dalla documentazione allegata alla domanda.

Non è ammessa la possibilità di integrare successivamente alla scadenza del bando la documentazione relativa alla domanda presentata, salvo nei casi di soccorso istruttorio.

La graduatoria avrà validità limitatamente ai locali commerciali disponibili alla data di pubblicazione del bando di gara.

Nel caso si rendessero disponibili alla locazione altri locali, successivamente alla pubblicazione del bando di gara, per questi ultimi si provvederà alla assegnazione con nuovo bando pubblico, redatto secondo le disposizioni del vigente Regolamento.

I locali saranno assegnati alle ditte utilmente collocate in graduatoria sulla base delle preferenze espresse nella domanda di assegnazione e della posizione nella graduatoria della ditta medesima con inizio dall'assegnatario primo classificato e così via.

L'assegnazione si perfezionerà con il pagamento anticipato del deposito cauzionale di cui al precedente punto n. 5 entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'assegnazione di cui sopra.

Il mancato pagamento anticipato comporterà la decadenza dell'assegnazione.

10. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E DELL'ASSEGNAZIONE.

La domanda dovrà essere redatta esclusivamente su apposito modulo disponibile presso il Comune di Fiumedinisi o scaricabile dal sito internet www.comune.fiumedinisi.me.it.

Le istanze, debitamente compilate e munite di tutti i necessari allegati, dovranno pervenire al Comune di Fiumedinisi **entro le ore 24.00 del giorno 27/06/2024**, tramite posta elettronica

certificata (PEC), raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero presentazione in busta chiusa al protocollo comunale.

Le domande pervenute oltre tale data non saranno considerate valide.

La graduatoria sarà approvata entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla chiusura del termine per la presentazione delle domande.

L'eventuale sorteggio avverrà in seduta pubblica indicata in avviso pubblicato sul sito internet del Comune.

11. SPESE CONTRATTUALI.

Tutte le spese per la stipula del contratto di locazione, quali ad esempio bollo, imposta di registro, eventuali subentri, cessioni o risoluzioni, sono interamente a carico del locatario.

12. CAUSE DI RISOLUZIONE.

Il contratto di locazione potrà essere risolto in caso di inadempimento, da parte del conduttore, delle obbligazioni relative alla destinazione d'uso, al pagamento del canone e di ogni altra clausola contrattuale.

In caso di risoluzione per colpa addebitabile al concessionario, l'Ente concedente ha diritto di trattenere a titolo di penale la quota parte di concessione non goduta, salvo il diritto al risarcimento dell'ulteriore danno.

13. SANZIONI.

La polizia locale e l'ufficio commercio provvederanno, secondo le rispettive competenze, al controllo ed alla vigilanza sul corretto utilizzo dei locali commerciali oggetto del presente bando.

14. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI.

È fatto divieto di sublocazione, di comodato e di cessione del contratto, anche parziale e/o gratuito, salvo nel caso di vendita, affitto o altra forma di cessione dell'attività commerciale.

Il recesso anticipato dal contratto dovrà essere comunicato dal conduttore con invio di nota all'Ente concedente tramite PEC istituzionale, ovvero raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso semestrale.

Tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. saranno a carico del locatore.

Il conduttore dovrà riconsegnare all'Ente concedente, alla scadenza del contratto di locazione, il locale commerciale nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, fatto salvo l'ordinario logoramento dovuto al tempo, salvi i casi di rinnovo del contratto di locazione ovvero di esercizio della facoltà di patto di futura vendita.

La non accettazione dell'assegnazione comporta l'esclusione dalla graduatoria.

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Carmelo Salma, nella qualità di Responsabile dell'Area dei Servizi Territoriali ed Ambientali del Comune di Fiumedinisi, disponibile per informazioni ai seguenti recapiti: tel. 3398758337 – email: c.salma@comune.fiumedinisi.me.it - areatecnica@comune.fiumedinisi.me.it.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.lgs. 196 del 30/6/2003 e Reg. UE 2016/679, esclusivamente ai fini della predisposizione della graduatoria e per l'assegnazione dei locali commerciali.

Il presente avviso pubblico viene pubblicato per 20 (venti) giorni all'Albo Pretorio del Comune di Fiumedinisi, sul sito internet istituzionale ed affisso nei luoghi pubblici e nei locali aperti al pubblico.

Fiumedinisi, 07/06/2024.

Il Responsabile del procedimento

Geom. Carmelo Salma



Carlo Salma