



BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI PARTE DEL COMPLESSO DI S. SOFIA

In attuazione del programma approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 28/7/2016 e degli indirizzi forniti dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 29 del 15/2/2017 è indetta con il presente avviso una procedura di evidenza pubblica per la locazione di parte, di seguito specificata, del **Complesso di Santa Sofia**, ubicato in Salerno alla via Trotula de Ruggiero, a soggetti che intendano insediare iniziative imprenditoriali tese ad attività di innovazione che mettano in connessione il mondo della ricerca ed il tessuto produttivo, e per realizzarvi spazi dove soprattutto i più giovani possano dare sfogo alla propria creatività e alle proprie intuizioni imprenditoriali all'interno di un contenitore polifunzionale che coniughi le caratteristiche degli incubatori e del *coworking* e di *fab lab* in cui siano disponibili spazi per i *makers* per la progettazione e la stampa in 3D.

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'immobile oggetto di locazione è costituito dai locali facenti parte del Complesso di Santa Sofia contraddistinto in catasto urbano nella maggiore consistenza delle particelle 201 sub 3, graffato particella 393 sub 1 e particella 395 sub 3 del foglio di mappa 64; detti locali sono individuati nella relazione tecnica descrittiva allegata al presente avviso e presentano una superficie utile complessiva di 1.167 mq.

L'immobile sarà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Lo stato manutentivo è descritto nella relazione tecnica suddetta, dove vengono altresì quantificati gli interventi manutentivi necessari e propedeutici all'utilizzo per le precisate finalità locative.

2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile sarà concesso in locazione al canone annuo a base d'asta di € **66.519,00**.

Alla stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà aggiornato, automaticamente e anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, dall'inizio del secondo anno decorrente dalla data d'inizio della locazione, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/78.

Il conduttore dovrà accollarsi la esecuzione degli interventi manutentivi necessari e propedeutici all'utilizzo dei locali, come da computo incluso nella relazione tecnica di cui sopra e potrà richiederne lo scomputo dal canone che sarà determinato in sede di gara, fino a concorrenza massima di € 70.400,00, pari all'importo preventivato con detto computo al netto del 20% corrispondente alla misura mediamente definibile del ribasso d'asta corrente.

Eventuali ulteriori lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali, finalizzati a rendere gli stessi idonei alla attività cui sono destinati, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, e con oneri a totale carico del conduttore, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore.

La locazione avrà durata di sei anni a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, con espressa esclusione di rinnovo tacito a far tempo dalla seconda scadenza esennale; l'eventuale diniego alla prima scadenza esennale, seguirà nel rispetto della previsione di cui all'art 29 comma 1 lett. b) della legge n. 392/78.

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

L'utilizzo dei locali da parte del conduttore per attività diverse da quelle di cui al successivo punto 3, determinerà la risoluzione della locazione.

3. ATTIVITA' PREVISTE

I locali *de quibus* dovranno essere utilizzati esclusivamente per ospitarvi iniziative imprenditoriali tese ad attività di innovazione che mettano in connessione il mondo della ricerca e tessuto produttivo per la realizzazione di spazi all'interno dei quali soprattutto i più giovani possano dare sfogo alla propria creatività e alle proprie intuizioni imprenditoriali all'interno di un contenitore polifunzionale che coniughi le caratteristiche degli incubatori e del *coworking* e di *fab lab* in cui siano disponibili spazi per i *makers* per la progettazione e la stampa in 3D, ovvero per altre analoghe iniziative, comunque rientranti negli intendimenti precisati nel programma di governo di cui in premessa.

Ogni diversa proposta di utilizzo da parte dei partecipanti alla presente procedura determinerà l'esclusione dalla stessa.

4. SOPRALLUOGHI

I soggetti che possono e intendono formulare offerta sono obbligati a effettuare sopralluogo, anche a mezzo di persona da loro delegata, previo appuntamento da richiedersi all'Ufficio Patrimonio (dr. Antonio Amato, tel. 089/662950).

La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo, da inserire nella busta "Documentazione".

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% del canone annuo a base d'asta. Tale deposito è accettato fatto salvo conguaglio di maggiori spese, e sarà incamerato in conto canone relativamente al soggetto aggiudicatario.

Il deposito potrà essere costituito mediante versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale – Banco di Napoli - Agenzia di Salerno, C.so V. Emanuele, oppure mediante bonifico bancario su conto corrente dell'ente **IBAN IT32101010200100000046039**, con la seguente causale "concessione in locazione Complesso S. Sofia".

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a tre mensilità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari, il deposito cauzionale verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e al massimo entro trenta giorni. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o 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.

6. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Possono accedere alla gara persone fisiche, maggiorenni alla data di scadenza del bando, e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, come specificato nell'allegato modello A.

I concorrenti devono risultare iscritti alla camera di commercio per le attività sopra esplicitate e/o analoghe, e devono possedere idonee garanzie economiche e di serietà imprenditoriale, da dimostrare mediante fatturato complessivo, riferito al triennio precedente all'asta, pari ad almeno 1 milione di euro, da documentarsi da parte dell'aggiudicatario mediante produzione degli ultimi tre bilanci approvati.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Salerno – Ufficio Protocollo – Via Roma, tramite raccomandata A/R o consegna a mano, a pena di esclusione dalla gara, un plico non trasparente e sigillato, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura “*NON APRIRE - ASTA PUBBLICA LOCAZIONE IMMOBILE S. SOFIA*”.

Detto plico dovrà contenere:

DOCUMENTI

a) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, redatta in lingua italiana e sottoscritta (**pena l'esclusione**), utilizzando preferibilmente il modello allegato A o comunque in conformità allo stesso, scaricabile dal sito internet del Comune di Salerno SEZIONE “Amministrazione trasparente” - SOTTOSEZIONE “Bandi di gara e contratti”, con allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;

b) RICEVUTA in originale comprovante l'eseguito deposito cauzionale provvisorio;

c) ATTESTAZIONE di avvenuto sopralluogo, rilasciata dall'Ufficio Patrimonio.

OFFERTA ECONOMICA

La busta contenente l'offerta economica deve essere non trasparente e sigillata e deve recare all'esterno, oltre alle generalità dell'offerente la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”. La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata (utilizzando preferibilmente il Modello B allegato) e munita d'apposita marca da bollo.

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. È 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, prevarrà quella in lettere.

8. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico dovrà pervenire al COMUNE DI SALERNO – Ufficio protocollo – Via Roma, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 20/3/2017**. 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. 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 all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

9. SEDUTA DI GARA

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno **21/3/2017** alle ore 10.00, presso il Comune di Salerno – Via Roma – Sala Giunta posta al secondo piano del Palazzo di Città.

10. CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23.5.1924 e s.m.i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare o, quantomeno, corrispondente al prezzo a base d'asta. **SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.** Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. citato.

La graduatoria sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Salerno - SEZIONE "Amministrazione trasparente" - SOTTOSEZIONE "Bandi di gara e contratti e all'Albo Pretorio.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA. Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti di partecipazione, si procederà all'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione Comunale non procederà all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando. Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESI' LA FACOLTÀ, RICORRENDONE I MOTIVI, DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE BANDO.

11. INFORMAZIONI GENERALI

La documentazione priva di bollo dovrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/82.

Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.

Il presente Bando di Gara nonché la documentazione tecnico-amministrativa e la modulistica prevista per la partecipazione vengono pubblicati sul sito internet del Comune di Salerno - SEZIONE "Amministrazione trasparente" - SOTTOSEZIONE "Bandi di gara e contratti e all'Albo Pretorio, ed inviati per la diffusione all'Amministrazione Provinciale di Salerno, all'Università degli Studi di Salerno, alla Associazione degli Industriali della provincia di Salerno, al Gruppo Giovani Imprenditori ConfIndustria Salerno, alla Camera di Commercio di Salerno, al Gruppo Giovani Imprenditori ConfCommercio Salerno; il relativo avviso viene pubblicato per estratto, sui quotidiani La Repubblica e La Città.

Copia del presente Bando di Gara e di tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione sono in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Salerno – via E. Lombardi - dr. Antonio Amato tel. 089/662950 - email: a.amato@comune.salerno.it; orario: dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è il dr. Antonio Amato.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI –

I dati personali saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento di cui trattasi ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 30/06/2003, n. 196.

IL Dirigente Appalti Contratti Assicurazioni Patrimonio

- Avv. Aniello Di Mauro -

Allegati;

- relazione tecnica e planimetrie**
- Modello A dichiarazione persone fisiche e giuridiche**
- Modello B offerta economica**