

AVVISO PUBBLICO “CUORE ANTICO 2”

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO COMMERCIALE, CON PRIORITA' AD ATTIVITA' ARTIGIANALI, PICCOLO COMMERCIO E SOMMINISTRAZIONE DI CIBI E BEVANDE

ARTICOLO 1 (FINALITA' E NORMATIVA DI RIFERIMENTO)

Finalità precipue del presente provvedimento sono:

1. lo sviluppo armonico delle aree urbane;
2. la diffusione omogenea delle attività commerciali ed artigianali su tutto il territorio comunale;
3. la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare;
4. la prevenzione ed il contrasto all'occupazione senza titolo degli immobili di proprietà comunale.
5. la salvaguardia dal degrado e la riqualificazione delle zone di valore storico, artistico e culturale;
6. la rivitalizzazione socio-culturale della Città Vecchia;
7. l'accrescimento dell'attrattività del Centro Antico nei confronti dei turisti e degli avventori in genere;
8. la creazione di poli diversificati nel Centro Antico, mediante il raggruppamento di esercizi commerciali o artigianali per aree tematiche.

Nel perseguimento degli scopi di cui al comma 1, l'amministrazione comunale intende assegnare in locazione gli immobili comunali immediatamente disponibili e quelli che via via si renderanno disponibili, afferenti al proprio patrimonio, con particolare riferimento a quelli ubicati nel Centro Antico, nel rispetto delle norme civilistiche in materia, visto il Piano Annuale delle Valorizzazioni, e secondo le disposizioni dettate dal “Regolamento Comunale per le locazioni e le concessioni di beni immobili di proprietà comunale”, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 37 del 28/09/2016, con particolare riferimento all'art. 7 del Regolamento medesimo.

Destinatari del presente bando sono i soggetti interessati all'avvio di nuove attività classificate come artigianali o commerciali, ovvero al trasferimento di attività già esistenti, con priorità ad attività artigianali, piccolo commercio e somministrazione di cibi e bevande. Sono altresì ammesse altre tipologie commerciali, quali turistiche, servizi, ed altro.

Restano escluse le attività concernenti, anche parzialmente, la vendita di:

- armi, munizioni e materiale esplosivo, inclusi i fuochi d'artificio;
- articoli per soli adulti;
- attività di scommesse e gioco, comprese quelle che prevedano l'utilizzo di apparecchi automatici;
- attività di “compro oro”;
- vendita attraverso distribuzione automatica, ovvero senza presenza in loco di personale addetto all'attività.

La partecipazione al presente avviso implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei richiedenti, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in esso contenute.

ARTICOLO 2

(IMMOBILI DESIGNATI PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE)

Gli immobili oggetto del presente bando sono individuati tramite dati catastali ed indirizzo.

L'amministrazione comunale redige l'Elenco degli immobili comunali da mettere a disposizione per le finalità richiamate dall'art. 1 del presente Avviso, che costituisce appendice del medesimo.

Ai soli fini delle procedure di gara, ciascun immobile verrà inoltre contrassegnato da un numero progressivo in Elenco ed in Pianta planimetrica, che dovrà essere riportato nella domanda di partecipazione al presente Avviso, tale che ciascun immobile a bando abbia univoca corrispondenza con il numero riportato in Elenco.

Per ciascun immobile sarà indicata l'ubicazione e sarà fornita la pianta planimetrica. Sarà poi predisposto un apposito "OPEN DAY" per consentire agli interessati di visionare preventivamente in loco i locali a bando, di cui sarà data diffusione sul sito web istituzionale <https://www.comune.molfetta.ba.it/>.

ARTICOLO 3

(REQUISITI DI PARTECIPAZIONE)

Sono ammessi a partecipare al presente bando i soggetti in forma singola o associata, i quali risultino già iscritti nel Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. per le attività inerenti all'oggetto del presente Avviso, o che al momento della presentazione della domanda si dichiarino disponibili ad iscriversi entro il termine di 30 giorni successivi all'esito della gara, pena decadenza dall'eventuale assegnazione.

I candidati non devono trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione previste dalla vigente normativa, in particolare non devono trovarsi in ogni caso in nessun'altra ipotesi di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, anche a seguito di applicazione di sanzioni o misure cautelari.

Sono esclusi dalla possibilità di concorrere coloro i quali occupino immobili comunali senza averne titolo, o che abbiano a proprio carico morosità pendenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 4

(MODALITA' E TERMINI DI PARTECIPAZIONE)

I soggetti ammessi a concorrere, ai sensi del presente avviso, sono tenuti a formulare la propria richiesta su modello conforme a quello allegato al presente bando, indicando il numero contrassegnato in elenco dei locali per i quali si intende concorrere (Allegato n. B alla presente deliberazione).

Nella medesima domanda è richiesta la formulazione di un'offerta in aumento sul canone mensile a base d'asta quantificato in € 3,00 al mq.

Non saranno ritenute valide offerte pari o in ribasso.

Al fine di garantire il maggior numero di assegnazioni, è possibile concorrere per più di un locale, fino ad un massimo di tre, da elencare in domanda in stretto ordine di preferenza; fermo restando che ciascun concorrente potrà ottenere l'assegnazione di un solo locale per ciascuna domanda presentata.

È riconosciuta facoltà di prelazione nella sola ipotesi di titolari di attività preesistenti, ubicate nel Centro Antico, che facciano richiesta di locali adiacenti alla propria sede.

È possibile, eccezionalmente, fare richiesta di più di un locale, anche non contiguo, in ragione della tipologia e del volume dell'attività che vi si intende impiantare. In questo caso occorrerà inoltrare tante domande quanti sono i locali che si intendono prendere in locazione. Ogni domanda seguirà un proprio separato iter

amministrativo e concorsuale. Sarà compito della Commissione vagliare l'accogliabilità o meno delle domande multiple, in relazione alle motivazioni espresse nella relazione accompagnatoria, di cui al successivo art. 7, punto 4.

La domanda dovrà essere inviata, corredata dalla documentazione richiesta, di cui al successivo art. 7, rigorosamente in busta chiusa e sigillata, firmata dal mittente sui lembi di chiusura, con le seguenti modalità:

- tramite consegna a mano direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Molfetta, sito in via Martiri di via Fani s.n.c., entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 03.10.2023;
- a mezzo posta raccomandata a/r indirizzata a: COMUNE DI MOLFETTA – UFFICIO PROTOCOLLO – VIA MARTIRI DIVIA FANI S.N.C. – 70056 MOLFETTA (BA), entro e non oltre il giorno 03.10.2023;

Il plico dovrà inoltre recare sul frontespizio – in stampatello maiuscolo e ben evidente - la dicitura: "AVVISO PUBBLICO CUORE ANTICO 2", nonché l'indicazione del mittente e del suo indirizzo completo.

Il termine di presentazione delle domande è perentorio, per cui le domande consegnate o spedite oltre la scadenza del termine, non saranno ammesse a concorrere. Faranno fede i timbri apposti dal Protocollo del Comune, all'atto della ricezione, e dall'Ufficio Postale di partenza.

ARTICOLO 5 (CO-UTILIZZO)

È altresì possibile presentare domanda di assegnazione di locali in co-utilizzo, laddove l'attività lo consenta. A tal fine i soggetti interessati possono:

- 1) Specificare nella domanda individuale l'intenzione di condividere il locale con altro eventuale assegnatario;
- 2) In caso di preesistenti accordi con altro soggetto partecipante al Bando, presentare domanda disgiunta, proponendo ciascuno il nominativo del rispettivo co-richiedente.

Il canone inciderà in misura proporzionale al numero dei coassegnatari, ferma comunque restando la percentuale di rialzo da ciascuno offerta in sede di gara sul prezzo a base d'asta.

Non sono suscettibili di frazionamento gli importi dei depositi cauzionali, che ciascun co-richiedente dovrà versare per intero.

In caso di recesso di uno dei coassegnatari, tutti i vincoli contrattuali permarranno in capo ai restanti coassegnatari. In tal caso l'importo del canone di locazione rimane pari alla somma dei canoni offerti da tutti i co-richiedenti, essendo comunque la locazione riferita all'intero locale, ridistribuito tra i restanti coassegnatari del medesimo locale. Rimane ferma – anche in questo caso – la percentuale di rialzo da ciascuno offerta in sede di gara sul prezzo a base d'asta.

La cauzione versata dal rinunciatario sarà definitivamente incamerata nelle casse comunali.

ARTICOLO 6 (GARANZIE)

A garanzia degli obblighi di partecipazione alla gara e di quelli derivanti dall'eventuale aggiudicazione è richiesto il versamento di un **deposito cauzionale pari ad € 250,00 (duecentocinquanta/00)** per ciascuna domanda presentata.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito con versamento o bonifico in favore della Tesoreria Comunale, presso la Banca Popolare di Bari, Agenzia di Molfetta, IBAN IT74W 05424 04297 000000000212, con la seguente causale: “Deposito Cauzionale per la partecipazione all’Avviso Pubblico CUORE ANTICO 2”.

Dell’avvenuto deposito cauzionale dovrà essere poi prodotta ricevuta quietanzata, in allegato alla domanda di partecipazione al Bando.

Successivamente alla Determinazione Dirigenziale di aggiudicazione dei locali, si potrà dar luogo allo svincolo dei depositi cauzionali, con conseguente restituzione dell’intera cauzione ai concorrenti non aggiudicatari.

Il deposito cauzionale prestato da coloro che risulteranno aggiudicatari sarà invece incamerato in acconto cauzione definitiva a garanzia degli adempimenti contrattuali.

La successiva rinuncia all’assegnazione non potrà mai dare luogo alla restituzione del deposito cauzionale prestato in sede di gara.

Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l’Amministrazione, la quale si riserva pertanto – con provvedimento motivato – di sospendere o non effettuare la gara, ovvero non procedere all’aggiudicazione, senza che i partecipanti possano vantare diritti o richiedere indennizzi di qualunque genere.

ARTICOLO 7 (DOCUMENTAZIONE E REQUISITI PER L’AMMISSIONE)

Per poter validamente concorrere al presente bando dovrà essere trasmessa la seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione, redatta secondo il modello allegato al presente Bando (Allegato n. 1), sottoscritta per esteso dal/i soggetto/i richiedente/i ovvero dal legale rappresentante, nel caso di forme societarie a cui andrà allegata copia fotostatica del documento di identità di ciascun soggetto richiedente e/o di ciascun soggetto avente rappresentanza legale in caso di ditte o società;
2. Autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, attestante:
 - a) L’insussistenza nei propri confronti di condanne penali o di gravi violazioni, definitivamente accertate, concernenti gli obblighi in materia di imposte e tasse, nonché di sanzioni interdittive tali da precludere l’accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione;
 - b) L’insussistenza nei propri confronti di cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all’art. 67 del D. lgs. 06/09/2011, n. 159 (disposizioni antimafia);
 - c) Essere in regola con gli obblighi stabiliti dalla legge in materia di disciplina del lavoro, anche in relazione ai soggetti disabili.
3. Esposizione sintetica dell’attività da svolgere all’interno del locale di cui si chiede l’assegnazione, evidenziando eventualmente esigenze specifiche, correlate alla peculiarità dell’attività da espletarvi, con riferimento anche alla sostenibilità dell’impresa;
4. Quietanza di versamento del deposito cauzionale rilasciata dalla Tesoreria Comunale, di cui al precedente art. 6.

ARTICOLO 8 (MODALITA’ DI SCELTA DEL CONTRAENTE)

Ai sensi del Regolamento, il contraente viene individuato mediante una procedura ad evidenza pubblica ed il criterio di aggiudicazione adottato sarà quello dell’offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

QUALITA' DELL'OFFERTA MAX 80 PUNTI		
CRITERIO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
A	RISPONDEZZA ALLE FINALITÀ DEL BANDO (ART.1)	30
B	ATTIVITÀ DA SVOLGERE ALL'INTERNO DEL LOCALE DI CUI SI CHIEDE L'ASSEGNAZIONE, EVIDENZIANDO EVENTUALMENTE ESIGENZE SPECIFICHE, CORRELATE ALLA PECULIARITÀ DELL'ATTIVITÀ DA SVOLGERE, CON RIFERIMENTO ANCHE ALLA SOSTENIBILITÀ DELL'IMPRESA E DELL'ATTIVITÀ DA SVOLGERE	50

OFFERTA ECONOMICA – MAX 20 PUNTI	
CANONE MENSILE AL MQ. IN AUMENTO RISPETTO A QUELLO POSTO A BASE D'ASTA DI 3 EURO	20

All'interno di ciascun lotto, l'aggiudicazione verrà pertanto disposta, sempre a titolo provvisorio, a favore del concorrente che ha presentato l'offerta il cui punteggio complessivo risulti il più alto tra tutti.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

Le domande, in regola con i termini generali del presente avviso, saranno valutate da una Commissione Giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

L'amministrazione comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti dal presente avviso, nel giorno e nell'ora che saranno resi noti dalla stazione appaltante mediante avviso pubblicato sul sito del Comune di Molfetta, nella sezione "Bandi di gara e altri bandi", la Commissione di gara appositamente costituita, procederà, all'apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione presentata.

In caso di valutazione negativa si procederà ad escludere i concorrenti dalla gara.

Saranno ammessi a presentare eventuali osservazioni esclusivamente i soggetti muniti di idoneo documento comprovante la legittimazione ad agire in nome e per conto dei soggetti partecipanti alla gara (legali rappresentanti, procuratori).

Successivamente, la commissione di gara, in seduta riservata, procederà all'esame delle offerte qualitative al fine di attribuire i punteggi secondo i criteri di valutazione successivamente indicati.

Conclusa la fase di valutazione delle offerte qualitative, la commissione di gara tornerà riunirsi in seduta aperta al pubblico per la comunicazione dei punteggi attribuiti alle offerte qualitative, l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e l'attribuzione dei relativi punteggi.

La commissione di gara formulerà la graduatoria finale sommando i punteggi relativi all'offerta qualitativa e a quella economica; risulterà aggiudicatario il concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

All'interno di ciascun lotto, a parità di punteggio complessivo, sarà preferito l'operatore nella valutazione dell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà con estrazione a sorte.

Si precisa che uno stesso soggetto potrà partecipare a più lotti con l'avvertenza che, in caso di aggiudicazione di più lotti, avrà facoltà di esercitare entro tre giorni l'opzione per il locale da assegnare, in caso contrario

sarà aggiudicato il lotto in cui avrà riportato il punteggio complessivo più alto e decadrà automaticamente dalla graduatoria degli altri lotti.

Le date delle sedute pubbliche verranno comunicate ai concorrenti esclusivamente tramite pubblicazione sul sito internet istituzionale della stazione appaltante.

Saranno oggetto di esclusione le offerte economiche di importo inferiore al canone post a base d'asta.

Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura.

In caso di designazione del contraente, l'offerta si terrà vincolante ed irrevocabile per il contraente designato per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di designazione provvisoria. L'aggiudicazione definitiva sarà subordinata alle verifiche normativamente previste in ordine al possesso dei requisiti previsti dalla legge e richiesti nel presente avviso.

ARTICOLO 9 (MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE)

La procedura sarà espletata per lotti. Uno stesso soggetto potrà partecipare per più i lotti a condizione che presenti un'offerta formalmente completa per ciascun lotto.

Saranno escluse le offerte economiche di importo inferiore o pari al prezzo posto base d'asta. Saranno altresì escluse le offerte condizionate.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura i candidati dovranno far pervenire, con le modalità indicate all'art.4, a pena di esclusione, un plico chiuso controfirmata sui lembi di chiusura:

- "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" contenente:
 - 1) La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta utilizzando il modulo allegato (Allegato 1) unitamente alla dichiarazione relativa al possesso dei requisiti, a cui andrà allegata copia del documento d'identità del/i sottoscrittore/i,
In caso di partecipazione/offerta congiunta i requisiti di cui al modello "domanda di partecipazione" allegato al presente avviso, dovranno essere posseduti singolarmente da tutti i soggetti partecipanti/offendenti e ognuno di essi separatamente dovrà rendere la predetta dichiarazione; nella domanda di partecipazione andranno indicati gli immobili/lotti per i quali si intende concorrere;
 - 2) La documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale a garanzia dell'offerta; si specifica che il deposito cauzionale è unico anche in caso di partecipazione a più di un immobile/lotto.

- BUSTA B — "OFFERTA QUALITATIVA":
L'offerta qualitativa, unica anche in caso di partecipazione a più immobili/lotti, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante e dovrà rappresentare l'offerta progettuale e la tipologia di attività che si intende svolgere.
La proposta progettuale dovrà essere sintetica, esaustiva e dettagliata, di massimo n. 3 fogli (n. 6 pagine), in formato A4, carattere Times New Roman 12. Essa dovrà essere introdotta in apposita busta riportante la dicitura "Offerta qualitativa" che, a sua volta, dovrà essere inserita in un plico insieme alla domanda di partecipazione ed ai relativi allegati e alla busta contenente l'offerta economica.

- BUSTA C) - "OFFERTA ECONOMICA", contenente:
 - 1) Il modello "offerta economica" che si allega al presente avviso (allegato 2) con indicazione:
 - delle generalità dell'offerente;

- dell'importo mensile per mq. offerto, espresso in cifre ed in lettere, tenendo presente che nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per il Comune;
Stante la possibilità di partecipazione a più immobili/lotti, lo schema di offerta prevede la possibilità di offerta economica diversificata per ciascuno dei lotti per i quali si intende concorrere. L'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante. Essa dovrà essere redatta conformemente al modello "di offerta economica" allegato al presente avviso (Allegato 2); essa dovrà essere introdotta in una busta chiusacontrofirmata sui lembi di chiusura, riportante la dicitura "Offerta economica" che, a sua volta, dovrà essere inserita in un plico insieme alla domanda di partecipazione ed ai relativi allegati e alla busta contenente l'offerta tecnica (BUSTA B). Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata. In tal caso l'offerta e la designazione del contraente s'intendono fatte a nome e per conto del mandante. Non sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Codice Civile.

I documenti pervenuti in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenuti nulli.

L'Amministrazione comunale non risponde delle offerte inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo.

Faranno fede il timbro della data di ricezione e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

ARTICOLO 10 (ESAME DELLE DOMANDE)

L'esame delle domande, unitamente alla documentazione allegata, sarà effettuato da apposita Commissione, che sarà costituita con separato atto e successivamente al termine di scadenza per la presentazione delle offerte. Sarà ritenuto influente l'ordine di arrivo delle domande, che saranno invece classificate in base ai criteri di cui al precedente art. 8.

Non saranno prese in considerazione, e quindi non ammesse a concorrere, le domande eventualmente pervenute oltre il termine fissato di cui all'art. 4 del presente Bando.

ARTICOLO 11 (CRITERI DI ASSEGNAZIONE)

Ai fini dell'assegnazione, la Commissione, dopo aver verificato dalla documentazione amministrativa di cui al precedente art. 7 il possesso dei requisiti di ammissibilità della domanda, valuterà — a suo insindacabile giudizio — la idoneità o meno delle domande pervenute in relazione alla coerenza con le finalità precipue di cui all'art. 1 del presente Bando, sulla base dell'esposizione sintetica dell'attività da svolgere e di tutto quanto contenuto nella offerta qualitativa (Busta B), sulla base dei richiamati criteri discrezionali di valutazione. (art. 8)

ARTICOLO 12 (METODO DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI)

12.1 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA QUALITATIVA.

- CRITERI QUALITATIVI - A ciascuno degli elementi qualitativi di cui ai criteri A) e B) del precedente art. 8, cui è assegnato un punteggio discrezionale, è attribuito un coefficiente di valutazione, variabile tra 0 e 1, da parte di ciascun commissario di gara, come segue:

GIUDIZIO	PUNTEGGIO
Assente - Completamente negativo	0
Quasi del Tutto Assente	0,1
Negativo	0,2
Gravemente Insufficiente	0,3
Insufficiente	0,4
Quasi Sufficiente	0,5
Sufficiente	0,6
Discreto	0,7
Buono	0,8
Più che Buono	0,9
Ottimo	1

Una volta attribuiti, da parte di ciascun commissario, i giudizi e quindi i punteggi si determina la media degli stessi con riferimento ad ogni singolo criterio.

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi, procederà all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il metodo aggregativo compensatore ovvero moltiplicando la media ottenuta per il punteggio previsto per ciascun criterio per il relativo punteggio massimo così da determinare il punteggio conseguito da ciascun concorrente.

Per ciascun concorrente il punteggio complessivo conseguito per l'offerta qualitativa è dato dalla somma dei punteggi ottenuti per ciascun criterio.

Si specifica che non si procederà a riparametrare i punteggi.

12.2 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Con riferimento al criterio C — Canone di Locazione, l'attribuzione del punteggio per ciascuna offerta avverrà attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$V(x)_i = R_x / R_{max} * \text{punteggio previsto}$$

dove:

R_x — valore dell'offerta del concorrente da valutare relativa all'elemento x ;

R_{max} = valore dell'offerta più conveniente per l'Amministrazione (canone mensile al mq. maggiore offerto) tra quelle formulate dai concorrenti.

Ai fini della valutazione delle domande i coefficienti saranno espressi fino alla seconda cifra decimale, arrotondando all'unità superiore la seconda cifra decimale qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

Parimenti, ai fini della valutazione delle domande, i punteggi saranno espressi con due cifre decimali,

arrotondando all'unità superiore la seconda cifra decimale qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

La Commissione redigerà, infine, un verbale contenente l'esito dei lavori, il quale evidenzierà i punteggi attribuiti a ciascuna domanda e la graduatoria provvisoria degli assegnatari.

La graduatoria così risultante sarà approvata con apposita Determinazione del Dirigente 1° Settore, pubblicata in Albo Pretorio e nella Sezione Amministrazione Trasparente, e sarà consultabile on line sul sito web istituzionale.

ART. 13 (ACCETTAZIONE)

L'assegnazione diverrà definitiva con il verbale di accettazione del locale e consegna chiavi contestuale, sancita da Determinazione Dirigenziale.

La consegna delle chiavi determinerà il passaggio di possesso del locale dal Comune al nuovo assegnatario, che ne assumerà l'onere della custodia.

La mancata accettazione del locale assegnato determinerà l'incameramento della cauzione provvisoria versata in sede di gara.

ARTICOLO 14 (ADEMPIMENTI IN CASO DI ASSEGNAZIONE)

Gli assegnatari saranno invitati alla sottoscrizione di apposito contratto di locazione (o concessione, nel caso di beni indisponibili), ed alla produzione della documentazione di rito, previa volturazione delle utenze a proprio nome.

Inoltre, a garanzia del contratto, saranno richiesti:

- la costituzione di un deposito cauzionale pari a n. 3 mensilità, con incameramento in acconto della cauzione provvisoria prestata e versamento della differenza a saldo, entro 15 gg. dalla data di consegna delle chiavi. Il deposito cauzionale così costituito, non produttivo di interessi, verrà svincolato al termine del periodo di locazione previsto dal successivo art. 12, e potrà essere restituito al conduttore qualora questi risulti in regola con i pagamenti ed abbia riconsegnato l'immobile in buono stato ed esente da danni, previa verifica del personale tecnico incaricato;
- la sottoscrizione di polizza assicurativa a copertura rischio incendi e rischi vari, per l'intera durata contrattuale.
- Volturazione di tutte le utenze.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni.

ARTICOLO 15 (CONTRATTO E CANONE DI LOCAZIONE)

Il contratto di locazione/concessione avrà la durata di 6 (sei) anni, rinnovabile per un periodo di uguale durata, previa presentazione, almeno sei mesi prima della scadenza, di apposita richiesta.

Il relativo canone, risultante dall'offerta in aumento sulla base di € 3,00 mensili per mq., sarà suddiviso in dodici rate mensili e sarà rivalutata in base alle intervenute variazioni annuali Istat dell'indice dei prezzi al consumo verificatesi nell'anno precedente.

Indipendentemente dalla data di stipula contrattuale, al fine di consentire ai soggetti aggiudicatari l'esecuzione di lavori di adeguamento iniziale e favorire il rapido insediamento delle attività senza ulteriore aggravio di spese, il pagamento del canone decorrerà a partire dalla data di presentazione della SCIA di inizio attività. In ogni caso, **trascorsi sei mesi dalla data di consegna delle chiavi, si darà comunque decorrenza al canone di locazione, anche se l'attività non fosse avviata o i lavori di adeguamento non conclusi.**

Tutti gli oneri e adempimenti tributari e fiscali connessi alla stipula e registrazione del contratto, nonché assicurazioni e consumi/volture delle utenze idriche e fognanti, gas e corrente elettrica relative alla conduzione dell'immobile, sono, in ogni caso, a carico del locatario, così come la pulizia, l'igiene e la manutenzione ordinaria dei locali.

Il contratto di locazione/concessione non potrà essere formalmente attivato se non previa volturazione di tutte le utenze elettriche/idriche/gas.

In caso di assoluta impossibilità a procedere alla volturazione delle utenze, dovrà essere calcolato un rimborso periodico, reale (da lettura) o forfettario, qualora non sia possibile diversa quantificazione, da corrispondersi con le stesse modalità previste per il versamento del canone.

Sarà facoltà del locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto previa comunicazione scritta, da inoltrarsi almeno 60 giorni prima del recesso.

Il conduttore sarà tenuto alla corresponsione del canone di locazione fino alla effettiva riconsegna, opportunamente verbalizzata, del locale totalmente sgombro da arredi o masserizie e di tutte le chiavi di pertinenza in suo possesso.

Il Comune di Molfetta potrà procedere alla rescissione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a. gravi inadempienze non determinate da cause indipendenti dalla volontà del locatario;
- b. cessazione nella realizzazione del progetto di attività proposto;
- c. variazioni di destinazione, non autorizzate, relative all'uso dei locali assegnati;
- d. realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- e. dazione in sub-affitto o comunque in uso a soggetti terzi dei locali assegnati;
- f. mancata corresponsione, ove previsto, del canone di locazione per tre mensilità;
- g. tenuta indecorosa dell'immobile.
- h. Mancata volturazione delle utenze.

ARTICOLO 16 (MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

Il conduttore si impegnerà a tenere, nell'uso e nella manutenzione del locale, la diligenza del buon padre di famiglia, ed a riconsegnare il locale, allo spirare del contratto, esente da danni visibili o occulti, fatta salva la normale usura dovuta al corretto utilizzo della struttura e degli impianti.

Il locatario non potrà avanzare pretese di qualunque tipo per interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e adeguamento tecnico che si rendessero necessari nel corso della durata del rapporto contrattuale, interventi che permangono interamente a cura e spese del locatario, e rinuncia comunque ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo per le opere effettuate e al relativo incremento di valore attribuito ai beni, anche in caso di scadenza del contratto o di rescissione unilaterale.

È eccezionalmente riconosciuta al locatario la facoltà di provvedere alla esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria qualora strettamente necessari all'eventuale adeguamento iniziale del locale, con particolare riferimento alla parte impiantistica e strutturale, anticipandone la spesa, che potrà essere portata a

scomputo dai canoni dovuti, fino a concorrenza del canone complessivo previsto per il periodo di durata contrattuale, ed a **condizione che i lavori necessari siano stati preventivamente verificati, quantificati ed autorizzati da personale tecnico del Comune di Molfetta**. L'eventuale quota eccedente l'importo del canone sessennale rimarrà a carico del conduttore.

La spesa dovrà essere, inoltre, documentata da regolari fatture, quietanzate.

La validazione dei preventivi di spesa da parte del personale tecnico comunale non si intende sostitutiva, in alcun caso, dell'avvio di regolare pratica edilizia, finalizzata all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni, che resta comunque a cura e spese del conduttore.

Il Comune di Molfetta si riserva comunque la facoltà di effettuare visite ispettive e richiedere documentazione aggiuntiva, anche di carattere contabile, a supporto della valutazione.

ARTICOLO 17 (TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)

Ai sensi e per gli effetti della Normativa Europea sulla Privacy (GDPR 25/05/2016), i dati personali dei concorrenti saranno trattati, anche a mezzo di apparecchiature informatiche, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura. Il responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente del Settore Patrimonio.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto espressamente previsto dalla normativa vigente, in maniera da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Il presente atto è pubblicato integralmente, con i relativi allegati, nell'Albo Pretorio del Comune di Molfetta e sul portale web istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.comune.molfetta.it> – Con le stesse modalità saranno pubblicati l'esito di assegnazione ed eventuali rettifiche.

Molfetta, 01.09.2023

f.to
Il Dirigente
Dott. Mauro de Gennaro

