

## AVVISO

### PER MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ALLA STIPULAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE.

#### 1. ENTE PROMOTORE

**Comune di Palma di Montechiaro** – Provincia di Agrigento – via Fiorentino n. 89 – 92020 Palma di Montechiaro (AG) –  
P.E.C.: protocollo@comune.palmadimontechiaro.legalmail.it  
Email: info@comune.palmadimontechiaro.ag.it  
FAX 0922 799322 – Telefono: 0922 799001

#### 2. PROCEDURA

Il Comune di Palma di Montechiaro, adotta il presente Avviso in attuazione del principio di pubblicità preventiva, finalizzata all'individuazione di operatori economici da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza contemplati dal D.Lgs. n. 36/2023, al fine di effettuare un'indagine conoscitiva di mercato finalizzata all'individuazione di soggetti in possesso dei requisiti richiesti, da consultare per un'eventuale e successiva procedura di affidamento in comodato d'uso dell'immobile di seguito descritto; esso non vincola il Comune a contrattare.

Sin da ora il Comune si riserva di non procedere ad aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta idonea, in tal caso verranno tempestivamente avvisati i partecipanti, ai quali non spetta alcun indennizzo o risarcimento.

**Non verranno prese in considerazione le domande che prevedano un utilizzo dell'immobile richiesto per finalità diverse da quelle esplicitate nel presente avviso.**

#### 3. LOCALIZZAZIONE DEI BENI

Il bene consiste in: locale a piano terra ubicato in Piazza Giacomo Matteotti, angolo via Roma, censito al N.C.E.U., F. 27 particella 2416 sub 1, Cat. C/2.

#### 4. CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI BENI

I locali devono essere destinati ad uso diverso da quello di attuale classificazione, diversi da quelli di abitazione, con priorità per l'attività di **attività di bar e somministrazione alimenti e bevande**.

I rapporti tra il Comodante (Comune) e il Comodatario saranno regolati mediante apposito contratto di comodato d'uso soggetto a registrazione.

Le eventuali spese saranno poste a carico del comodatario. Il comodatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1804 del C.C., dovrà adibire l'immobile necessariamente alle attività indicate nel progetto presentato in sede di manifestazione di interesse

E' previsto che tali beni formino oggetto di contratto **nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento della stipulazione** di quest'ultimo, una volta intervenuto il rilascio da parte dell'attuale comodatario ed in ogni caso senza alcun previo intervento manutentivo, qualora esso abbia ad occorrere e sempre salvi i rimedi di legge, da parte del Comune.

Allo stesso modo, eventuali adempimenti amministrativi di cui abbia a palesarsi la necessità, dovranno essere assolti, se del caso, previo mandato della proprietà, ma senza alcun onere finanziario a carico di questa, da parte del locatario.

Il Comodatario utilizzerà i locali concessi, munendosi delle eventuali e necessarie autorizzazioni, osservando tutte le prescrizioni di legge, sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprio intero rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale pretesa di terzi.

Il Comodatario si farà carico, una volta firmato il contratto di comodato d'uso, di richiedere,

all'U.T.C. del Comune, il cambio di destinazione d'uso dei locali ed alla Soprintendenza BB.CC.AA di Agrigento, il parere sui lavori da effettuare, trattandosi di bene censito come Edificio Storico e Monumentale, nel Piano di Recupero del Centro Storico approvato con D.A. n.517/GAB del 27 novembre 2018.

Il comodatario utilizzerà i locali in modo adeguato, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, applicabili con la natura degli spazi e delle attività svolte.

Le attività svolte saranno esclusivamente quelle offerte in questa sede e tutte le attività ad esse correlate, nel rispetto dei regolamenti comunali applicabili.

Tutti i costi della gestione delle attività svolte nella struttura da parte del Comodatario sono a carico del medesimo.

## **5. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA**

Il presente avviso è rivolto ad operatori economici, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di seguito richiesti, attivi in questo settore.

La partecipazione alla presente procedura comporta, per ogni richiedente, l'accettazione implicita ed incondizionata delle norme richiamate e di quanto contenuto nel presente Avviso.

## **6. APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA**

Il corrispettivo per la disponibilità dei beni, corrispettivo stimato in via presuntiva, ma insuscettibile di ribasso, è pari all'importo non inferiore ad € **8.000,00 (euro ottomila/00)** all'anno, al lordo dell'I.V.A., formerà parte dell'offerta; quest'ultima sarà apprezzata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, criterio che sarà così articolato:

### **A. PROFILO QUALITATIVO DELL'OFFERTA -**

La valutazione del profilo qualitativo dell'offerta sarà condotta sulla base dei seguenti parametri: elementi essenziali del progetto commerciale (cosa l'imprenditore intende realizzare, tenuto anche conto degli indirizzi formulati dal Comune; a tale parametro potranno essere assegnati fino a **35** punti);

**caratteri del progetto organizzativo** (in quali forme e con quali mezzi valuta, l'imprenditore, di poter realizzare quel che ha proposto; a tale parametro potranno essere assegnati fino a **25** punti).

### **B. PREZZO (CANONE) -**

**Corrispettivo per l'uso del bene**, canone offerto al Comune a fronte della detenzione del bene e in ogni caso non inferiore ad € **8.000,00/anno**, al lordo dell'I.V.A., a tale parametro saranno assegnati **fino a 40** punti.

## **7. DURATA DEL CONTRATTO**

Il contratto di comodato avrà durata di **9 (nove) anni**, salvo diverse indicazioni in itinere, con decorrenza giuridica dalla sottoscrizione del contratto e dalla contestuale consegna dell'immobile.

Alla scadenza naturale del contratto, sarà possibile procedere a rinnovo per un massimo di ulteriori 9 (nove) anni con provvedimento espresso dall'Amministrazione Comunale.

Tale rinnovo è subordinato a valutazioni legate al buon esito delle attività svolte e alla corretta gestione dei locali. In mancanza di rinnovo espresso, il bene immobile sarà restituito alla piena disponibilità del Comune, libero e sgombero da persone e cose, in buono stato manutentivo, senza necessità di preventivo atto di disdetta.

Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al Comodatario all'atto della riconsegna.

Qualora, alla scadenza il Comodatario non provveda alla riconsegna dell'immobile libero e sgombero da persone e cose, esso sarà ritenuto unico responsabile di tutti i danni, diretti ed indiretti,

arrecati al Comune in conseguenza del suo comportamento.

Il Comodatario ha la facoltà di recedere dal contratto di comodato con preavviso di mesi 3 (tre) da comunicarsi per mezzo Posta Elettronica Certificata o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

## **8. ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

Gli interessati devono presentare:

1. **dichiarazione/i**, resa/e ai sensi artt. 46, 47 d.P.R. n. 445/2000 (autodichiarazione), da cui risulti:
  - che siano in possesso della capacità giuridica a contrattare con una pubblica amministrazione (art. 38 d. lgs. n. 163/2013);
  - che non siano incorsi in risoluzioni contrattuali per inadempimento nello svolgimento di servizi o di concessioni per conto di pubbliche amministrazioni;
  - che posseggano capacità economico-finanziaria e capacità tecnica-professionale che reputano adeguate all'attività oggetto dell'avviso pubblico;
  - di essere in regola con le norme di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro previste dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;
  - di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo, ovvero non avere in corso alcun procedimento accertativo di tali situazioni;
  - di essere in regola in materia di contribuzione previdenziale, assicurativa e assistenziale;
  - di essere in regola in materia di imposte e tasse
  - che abbiano preso conoscenza dei beni, dei relativi interni e dei luoghi circostanti, e ne accettano le condizioni d'utilizzo quali esse risultano dal presente avviso pubblico;
2. una breve descrizione:
  - dell'oggetto dell'attività svolta, in generale;
  - dell'esperienza acquisita nella gestione di aziende di piccola ristorazione, specie con riguardo alle domanda del territorio di riferimento.

Uno schema di dichiarazione, riguardo al suddetto punto 1, è allegato al presente avviso, sotto la lettera "A".

Tale manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione, ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore.

In relazione all'attuale stato di occupazione dei beni, ed al tempo che potrà essere necessario per ottenerli/darli liberi, è fin d'ora previsto che la stipulazione del contratto potrà avvenire entro un anno dalla data dell'aggiudicazione definitiva della procedura di scelta del contraente; al fine di concorrere validamente, pertanto, l'aggiudicatario dovrà impegnarsi a mantenere ferma l'offerta presentata per durata non inferiore ad un anno dalla presentazione, di questa, al Comune.

Decorso infruttuosamente tale termine, l'aggiudicatario potrà ritirare l'offerta presentata senza che il Comune abbia nulla a pretendere, come pure sarà facoltà dell'amministrazione comunale di non procedere alla stipulazione del contratto senza che l'aggiudicatario possa fondatamente vantare alcunché.

## **9. MODALITA' DI SCELTA DEL COMODATARIO**

La Stazione Appaltante si riserva di procedere successivamente, previa valutazione comparativa delle proposte progettuali presentate all'affidamento in comodato d'uso dell'immobile in oggetto, preferendo tra le eventuali diverse proposte quelle che meglio soddisfano i seguenti criteri:

- migliore aderenza alle esigenze del territorio degli obiettivi specifici da realizzare;
- individuazione chiara e coerente degli interventi da realizzare;
- caratteristiche, qualificazione ed esperienza del soggetto proponente, con particolare riguardo alla struttura organizzativa e gestionale idonea a realizzare la proposta progettuale in tutte le sue parti e alla capacità di coordinare interventi integrati ad impatto sociale;

- qualità ed originalità delle caratteristiche innovative/sperimentali del progetto funzionale/gestionale rispetto all'offerta sociale già presente sul territorio;
- disponibilità ad assumere il comodato d'uso per periodi inferiori a quello indicato nel presente atto di indirizzo.

**La Stazione Appaltante si riserva di procedere alla valutazione anche nel caso di presentazione di una sola istanza di partecipazione.**

## **10. TERMINI E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

La manifestazione d'interesse di cui al punto precedente, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione interessati, deve pervenire al Protocollo generale di questo Comune, improrogabilmente, **entro le ore 12.00 del 23 aprile 2024**, con una delle seguenti modalità:

1 - a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;

2 - presentata direttamente all'Ufficio Protocollo generale del Comune di Palma di Montechiaro, sito in Fiorentino n. 89 negli orari di apertura degli uffici, in plico sigillato (con qualsiasi mezzo idoneo a garantire l'integrità e la segretezza del/i contenuto/i) riportante la denominazione e l'indirizzo del mittente oltre che la precisazione **“Manifestazione d'interesse alla stipulazione di un contratto di locazione di immobile per uso diverso da quello di civile abitazione - NON APRIRE”**;

3 - mediante Posta elettronica Certificata all'indirizzo: [protocollo@comune.palmadimontechiaro.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.palmadimontechiaro.legalmail.it); la validità di tale ultima modalità di invio, ai sensi della normativa vigente, è subordinata all'utilizzo, da parte dei partecipanti, anche di casella di posta elettronica semplice, anche se indirizzata alla casella PEC sopra indicata, con gli allegati in formato PDF.

Si stima che la procedura di scelta del contraente, abbia termine con l'aggiudicazione del contratto.

## **11. CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

L'Amministrazione si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di revocare, modificare, annullare il presente Avviso pubblico, prima della stipula del contratto di comodato d'uso, ove se ne ravvedesse la necessità, senza che per questo i concorrenti possano vantare dei diritti nei confronti del Comune.

La presentazione della domanda comporta l'accettazione di tutto quanto previsto nel presente Avviso.

L'Amministrazione ha **INOLTRE** la facoltà di revocare il comodato in qualsiasi momento, con preavviso di almeno **mesi 6 (sei)**, per uno dei seguenti motivi:

- a. necessità di utilizzo dell'immobile da parte del Comune per sopravvenute esigenze di interesse istituzionale e/o pubblico, adeguatamente motivate;
- b. perdita da parte del soggetto concessionario dei requisiti di accesso;
- c. mancato o non regolare svolgimento delle attività di interesse pubblico, contenute nel progetto presentato, che hanno motivato e giustificato la concessione del locale;
- d. utilizzo dei locali o degli spazi per scopi difforni da quelli dichiarati e autorizzati; e. quando il Comodatario già richiamato per iscritto una volta dall'Ufficio competente, prosegua nel cattivo uso della struttura, non provvedendo alla normale manutenzione e comunque recando grave pregiudizio alla corretta conservazione del patrimonio immobiliare del Comune;
- f. inadempimento degli oneri a carico del Comodatario.

## **12. CAUSE DI ESCLUSIONE**

E' causa di esclusione e non si darà luogo all'ammissione alla procedura nel caso in cui:

1. i documenti presentati siano scaduti e non regolarizzati ai sensi della legge;
2. la domanda non sia firmata dal legale rappresentante;

3. il/la Concorrente risulti soggetto non ammissibile;
4. Non sono presenti gli allegati richiesti.

### 13. DISCIPLINA CONTRATTUALE ESSENZIALE

Il Comodante dà atto che il locale è consegnato nello stato di fatto in cui si trova e che a causa di perduranti atti di vandalismo, allo stato attuale è privo di impianto elettrico, impianto idraulico, impianto di riscaldamento, impianti sanitari, porte, di infissi interni, alcune pareti mostrano i segni della devastazione.

Il comodatario dovrà mantenere i beni che formeranno oggetto di contratto, in perfetta efficienza.

Egli dovrà provvedere alle spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla ordinaria manutenzione ordinaria di tali beni.

Al comodatario spetteranno anche le spese inerenti, conseguenti e/o connesse di manutenzione straordinaria dei locali, oltre che degli impianti e/o delle attrezzature eventualmente ed ulteriormente insediati sull'area di proprietà del Comune e gli oneri relativi alle utenze, che saranno volturate a nome del Comodatario medesimo.

Sarà esclusivo obbligo del locatario il rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari in materia di collaudo degli impianti ivi presenti, al pari dell'attuazione delle norme di sicurezza degli impianti e la garanzia della sicurezza del personale eventualmente da questi dipendente.

Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, il canone sarà sottoposto ad adeguamento ISTAT (secondo l'indice F.O.I.).

Il contratto prevederà l'obbligo del terzo di costituire un deposito cauzionale d'importo pari a tre quote mensili del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale.

Tale garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Il garante sarà liberato dalla garanzia prestata, solo previo consenso espresso in forma scritta da parte del Comune.

**Per tutta la durata contrattuale sarà fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto, di non sublocare il complesso dei beni che costituiscono l'oggetto del contratto come pure di non mutarne, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo/i.**

### 14. INFORMAZIONI

Riguardo al presente avviso, pubblicato all'Albo pretorio e sul sito internet comunale ([www.comune.palmadimontechiaro.ag.it](http://www.comune.palmadimontechiaro.ag.it)), possono essere chieste informazioni e/o chiarimenti, non oltre il **22 aprile 2024**, presso l'ufficio U.T.C. di questo Comune, ai seguenti recapiti:

Arch. Fabio Nicoletti

[f.nicoletti@comune.palmadimontechiaro.ag.it](mailto:f.nicoletti@comune.palmadimontechiaro.ag.it)

Telefono: 0922 799313

e-mail ordinaria: [ufficio.info@comune.palmadimontechiaro.ag.it](mailto:ufficio.info@comune.palmadimontechiaro.ag.it)

p.e.c.: [protocollo@comune.palmadimontechiaro.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.palmadimontechiaro.legalmail.it)

FAX 0922 799322

Il Comune si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente invito a manifestare interesse dandone **comunicazione soltanto sul sito Internet sopra indicato**.

Il presente Avviso e Schema di domanda sono affissi in data odierna per 15 giorni, per estratto, all'Albo Pretorio on line del Comune di Palma di Montechiaro ed inviati, per la pubblicazione integrale fino alla data di scadenza per presentare offerta, sul sito internet [info@comune.palmadimontechiaro.ag.it](mailto:info@comune.palmadimontechiaro.ag.it), sezione Bandi e gare.

Con le stesse modalità di pubblicazione sarà resa nota agli interessati ogni eventuale rinvio di termini e la conclusione del procedimento.

## **15. NORME FINALI**

Sulla base delle risultanze della presente indagine, questo Comune si riserva di dare avvio ad una procedura diretta ad individuare il contraente e di specificare, in tal caso, i requisiti per partecipare alla procedura stessa, i criteri di individuazione del contraente, nonché quant'altro ritenuto utile e/o necessario.

Il Comune si riserva di operare, anche senza ulteriore informazione, accertamenti in ordine al possesso, da parte degli interessati, dei requisiti previsti per la partecipazione alla procedura di scelta del contraente.

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti viene in ogni caso effettuato nel rispetto di quanto previsto dal d. lgs. n. 196/2003.

Responsabile della procedura di scelta del contraente è il sottoscritto, con cui potrà prendersi contatto ai recapiti di cui al n. 11 del presente avviso ed inoltre all'indirizzo e-mail:

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso, si fa riferimento alle vigenti disposizioni normative nazionali in materia di politiche sociali.

Palma di Montechiaro, 08/04/2024