

**AVVISO DI GARA**  
**PER LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'**  
**COMUNALE SITO IN LOCALITA' PIEDIPATERNO**  
**(N.C.E.U. Foglio 15, Part. N. 1051 sub. 2)**

In esecuzione delle Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 23.05.2025, approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni, e della Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 56 del 20.08.2025

**SI RENDE NOTO**

che il Comune di Vallo di Nera intende concedere in locazione l'immobile comunale sito in Vallo di Nera, loc. Piedipaterno, distinto al N.C.E.U. di questo Comune al foglio n. 15, part. N. 1051 sub. 2, categoria A/3, consistenza 5 vani e superficie catastale di 116 mq., da adibire ad uso abitativo, pertanto chiunque interessato potrà presentare offerta nelle modalità di seguito descritte, da fare pervenire al Comune di Vallo di Nera **entro il termine ultimo delle ore 12:00 del giorno 04 del mese di settembre 2025.**

La seduta pubblica dinanzi alla commissione appositamente nominata per l'apertura delle offerte pervenute avrà luogo il giorno **04/09/2025 alle ore 13:00** presso il Palazzo Comunale con sede in Loc. Borbonea in Vallo di Nera.

**Art. 1) IMMOBILE OGGETTO DI LOCAZIONE: DATI CATASTALI**

Immobile destinato ad uso abitativo, sito in Vallo di Nera, loc. Piedipaterno, distinto al N.C.E.U. di questo Comune al foglio n. 15, part. N. 1051 sub. 2, categoria A/3, consistenza 5 vani e superficie catastale di 116 mq.

**Art. 2) CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA**

2.1 L'importo del **canone annuo di locazione**, posto a base di gara, è **pari ad euro 3.270,00 (euro tremiladuecentosettanta/00).**

**Art. 3) DURATA DEL CONTRATTO E IMPORTI CANONI DI LOCAZIONE**

3.1 La durata della locazione è di **anni quattro** a decorrere dalla data della stipula del relativo contratto di locazione, **rinnovabile di ulteriori quattro anni** nei termini consentiti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss.mm.ii. previo apposito provvedimento da parte dell'Ente.

**Art. 4) PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

4.1 Procedura aperta, con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà offerto il canone annuo più alto rispetto a quello posto a base di gara, con ammissione di sole offerte economiche in aumento rispetto al canone posto a base di gara; eventuali offerte alla pari o inferiori all'importo posto a base di gara saranno escluse dalla procedura.

4.2. In presenza di due o più offerte uguali, si procederà a chiedere agli offerenti, una offerta migliorativa da presentarsi in busta chiusa, in caso di ulteriori offerte uguali si procederà con il sorteggio.

4.3 L'Aggiudicazione della locazione sarà possibile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che la stessa sia ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione.

4.4 Nel caso di rinuncia del concorrente aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere allo scorrimento della graduatoria ed all'aggiudicazione al soggetto che accetti la locazione dell'immobile alle condizioni economiche proposte dall'originario aggiudicatario.

**Art. 5) STATO DELL'IMMOBILE**

5.1 L'immobile viene locato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve, con servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. Si chiarisce che saranno a carico del soggetto aggiudicatario eventuali opere di manutenzione ed opere di adeguamento a normative dei locali e degli impianti qualora necessarie ai fini dell'esercizio dell'attività che verrà insediata.

#### **Art. 6) SOGGETTI AMMESSI**

6.1 Sono ammessi a partecipare alla gara sia le persone fisiche che le persone giuridiche, purché in possesso – alla data di presentazione della offerta – dei requisiti richiesti dal presente bando.

#### **Art. 7) PRINCIPALI ADEMPIMENTI E VINCOLI DELL'AGGIUDICATARIO**

7.1 Le principali condizioni a carico dell'aggiudicatario, che caratterizzeranno il contratto di locazione oggetto del presente bando, sono di seguito riportate:

a) Obbligo di destinare l'unità immobiliare agli utilizzi consentiti dal presente bando. In particolare la locazione è ad uso abitativo e non è concesso al conduttore di mutare tale uso;

b) Corrispondere il canone annuo, in dodici rate mensili anticipate – di cui la prima rata dovrà essere corrisposta alla data di sottoscrizione del contratto di locazione - risultante dall'esito della gara. Il canone annuale sarà soggetto all'adeguamento ISTAT, in misura percentuale pari al 75%, delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, tale adeguamento decorrerà automaticamente dall'inizio del quarto anno senza che il comune di Vallo di Nera ne faccia richiesta.

c) Obbligo di non apportare modifiche ai locali, compresi i relativi impianti, qualora manchi il preventivo consenso scritto del Comune di Vallo di Nera, il quale si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nella situazione di fatto risultante dal verbale di consegna dell'immobile con ripristino a spese dell'aggiudicatario. Al termine della locazione il Comune di Vallo di Nera stabilirà se l'aggiudicatario dovrà ripristinare i locali con le caratteristiche presenti al momento dell'inizio della locazione o meno, senza che lo stesso possa avanzare alcuna pretesa di rimborso o indennizzo;

d) Obbligo di consentire all'Ente proprietario di effettuare tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e/o riqualificazione dell'immobile che si ritenessero necessari e/o opportuni ad insindacabile giudizio del locatore senza avanzare pretesa alcuna nei confronti dello stesso.

e) L'aggiudicatario dovrà condurre l'immobile con la massima diligenza e responsabilità;

f) L'aggiudicatario si impegna a lasciare i locali in buono stato di manutenzione, perfettamente puliti ed ordinati e completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà alla scadenza del contratto, o al verificarsi di una delle cause di risoluzione o rescissione dello stesso, salvo il risarcimento del danno;

g) Assumere la nomina di consegnatario e custode dei beni affidati. Il custode risponderà dei beni affidati in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie qualora dipendenti a cause a lui imputabili;

h) Sostenere tutte le spese per l'allaccio delle utenze e quelle dei relativi consumi (acqua, energia elettrica, gas, ecc.) e ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività dell'aggiudicatario;

i) Sottoscrivere il contratto di locazione entro il termine posto e comunicato dal Comune di Vallo di Nera;

l) L'unità immobiliare è assegnata a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azioni per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ad accettate espressamente nel loro complesso;

7.2 E' vietata la sublocazione, anche solo in parte, del bene immobile oggetto di locazione.

7.3 Al cessare del rapporto di locazione, per qualsiasi causa, il conduttore non potrà pretendere alcuna indennità di buona uscita o di altro genere.

7.4 L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Vallo di Nera e di altri enti pubblici.

7.5 L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, per nessun titolo, per qualsivoglia intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini della locazione. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Vallo di Nera, durante o a termine del rapporto, in quanto di detta circostanza si è tenuto conto nella definizione del canone posto a base di gara.

7.6 Il soggetto aggiudicatario dovrà altresì risultare in regola con il pagamento di tasse, imposte, tributi ed altre obbligazioni dovute nei confronti della Pubblica Amministrazione.

7.7 Il soggetto aggiudicatario dovrà consentire il libero accesso al personale del Comune di Vallo di Nera o ad altri soggetto dallo stesso incaricati al fine di controllare la buona conservazione della struttura locata ed a facilitare le verifiche in merito al rispetto di quanto contenuto nel presente avviso.

7.8 L'offerta economica avrà validità per la durata di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione.

7.9 Il soggetto aggiudicatario si obbliga a rispettare ogni prescrizione e/o linea dettata dal Comune di Vallo di Nera in materia di arredo urbano, in particolare riguardante il decoro del centro storico.

## **Art. 8) OBBLIGO DI SOPRALLUOGO**

8.1 Allo scopo di assicurare la piena conoscenza dello stato dei luoghi, i concorrenti dovranno effettuare la presa visione dei locali oggetto della locazione, con l'assistenza di un tecnico dell'Amministrazione Comunale, previo appuntamento, da concordarsi telefonicamente nei giorni dal lunedì al venerdì, tra le ore 09:00 e le ore 13:00, al numero telefonico 0743/616143, Arch. Ubaldo Ceccarelli, Geom. Gino Cordella.

8.2 Il sopralluogo dovrà essere effettuato dalla persona fisica interessata alla gara, o qualora si tratti di una persona giuridica dal legale rappresentante o da un incaricato munito di apposita delega. In ogni caso il soggetto deve essere munito di un documento d'identità in corso di validità.

8.3 All'atto del sopralluogo si provvederà alla compilazione di un verbale attestante l'avvenuta visita all'immobile oggetto di locazione.

## **Art. 9) TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

9.1 L'offerta dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Vallo di Nera, Loc. Borbonea, 06040 Vallo di Nera (PG), entro e non oltre le **ore xx:xx del giorno xx/xx/xxxx**, in un plico idoneamente sigillato e **controfirmato sui lembi di chiusura** recante all'esterno **l'indicazione del mittente** e la seguente dicitura: "**NON APRIRE - Avviso di selezione pubblica per la concessione in locazione commerciale dell'immobile comunale sito in Vallo di Nera, loc. Piedipaterno, distinto al N.C.E.U. di questo Comune al Foglio n. 15, part. N. 1051 sub. 2**".

9.2 Il recapito del plico è a totale rischio del mittente e non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, esso non pervenga in tempo utile. Non si darà corso all'apertura del plico se risulterà pervenuto oltre la data di scadenza fissata. Ai fini della validità della ricezione dell'offerta, entro il termine perentorio stabilito, fa fede il timbro di arrivo apposto dall'ufficio protocollo del Comune di Vallo di Nera; non farà fede il timbro postale. Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, non saranno pertanto ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla selezione.

## **Art. 10) ELENCO DEI DOCUMENTI DA PRESENTARE (da inserire nel plico)**

Il plico, sigillato e controfirmato come indicato all'articolo 9), dovrà contenere al suo interno, a sua volta, due plichi separati, sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura. I due plichi dovranno riportare sul frontespizio, oltre all'indicazione del mittente, le diciture riguardanti il relativo contenuto e segnatamente:

- **DOCUMENTI**

- **OFFERTA ECONOMICA**

10.1 Nel plico, recante la dicitura, **“DOCUMENTI”**, idoneamente sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura, recante all'esterno il nominativo dell'offerente, devono essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

**A) La Domanda di Partecipazione** (*può essere utilizzato il modulo allegato – All. A*) che dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dal soggetto offerente (*in caso di persona giuridica dal Titolare della ditta individuale o dal Legale Rappresentante della Società/Ente*) e contenente tutti i dati anagrafici ed identificativi (compreso codice fiscale e, se persona giuridica, partita IVA) dell'offerente e le seguenti dichiarazioni, a pena di esclusione, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000:

1) di aver preso visione dei locali del bene immobile oggetto di gara e di aver preso piena conoscenza della loro condizione, di averne accettato lo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e di ritenerle soddisfacenti per le proprie esigenze;

2) di aver preso conoscenza di tutti gli articoli dell'avviso in oggetto e di accettare integralmente il contenuto, senza alcuna riserva, ed in particolare degli articoli: 1 “immobile oggetto di locazione dati catastali”; 3 “durata del contratto e importi canoni di locazione”, 5 “stato dell'immobile”; 7 “principali adempimenti e vincoli dell'aggiudicatario”; 15 “avvertenze”;

3) di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta, ritenendola pertanto equa;

4) di non incorrere nelle cause di esclusione di cui all'art. 94-95-96-97 del D.Lgs 36/2023;

**B) La fotocopia della Carta d'Identità o di documento di riconoscimento equipollente** (in corso di validità) di chi ha sottoscritto l'Istanza-Dichiarazione e l'Offerta economica;

**C) Attestazione di avvenuto sopralluogo**, presso l'immobile oggetto di locazione, **rilasciata dal Comune di Vallo di Nera**.

**D) Procura originale o copia autenticata** (*solo nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta da un procuratore*).

10.2 Nel plico, recante la dicitura, **“OFFERTA ECONOMICA”** idoneamente sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura, recante all'esterno il nominativo dell'offerente, dovrà essere inserita la seguente documentazione:

**A) l'offerta economica** (*può essere presentata utilizzando il modulo allegato – All. B*), redatta su carta in competente bollo da Euro 16,00, consiste nell'indicazione dell'importo del canone annuo di locazione complessivo offerto (dato dall'importo a base di gara più l'aumento offerto) per la locazione dell'immobile oggetto del di gara. L'offerta economica dovrà essere firmata per esteso dal soggetto offerente (*in caso di persona giuridica dal Titolare della ditta individuale o dal Legale Rappresentante della Società/Ente*).

Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello in lettere, sarà ritenuto valido in ogni caso quello più favorevole per l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte economiche alla pari o in ribasso o comunque condizionate, né offerte parziali.

Nella busta dell'offerta economica non devono essere inclusi altri documenti oltre a quelli indicati.

## **Art. 11) SEDUTA E SVOLGIMENTO DELLA GARA**

11.1 Il giorno **04/09/2025 alle ore 13:00** presso la sede comunale in Loc. Borbonea di Vallo di Nera, la Commissione appositamente costituita, dopo le verifiche preliminari, procede, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi recanti la dicitura "documenti" e alla verifica della documentazione ivi contenuta ai fini dell'ammissibilità delle offerte. terminate dette verifiche, la Commissione procede, relativamente alle offerte ammesse, all'apertura, in seduta pubblica, delle buste contenenti l'offerta economica, alla lettura di quanto offerto.

La Commissione procede quindi alla compilazione della graduatoria ai fini dell'aggiudicazione provvisoria a chi avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto al prezzo posto a base di gara. In capo all'aggiudicatario sarà verificata la veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara; la stipula del contratto è subordinata alla verifica, con esito positivo, del possesso dei requisiti.

L'esito della gara sarà reso noto mediante pubblicazione dello stesso sul portale istituzionale del Comune di Vallo di Nera.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento, la procedura della gara stessa.

Le offerte presentate hanno natura irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio per la Pubblica Amministrazione nasce con l'aggiudicazione definitiva.

## **Art. 12) ESCLUSIONI**

12.1. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

### **Art. 13) CAUSE DI RISOLUZIONE CONTRATTUALE**

13.1 Costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1453 del codice Civile:

- il mancato pagamento del canone di locazione alla scadenza per n. 3 (tre) mesi per qualunque causa imputabile al conduttore;
- il mancato mantenimento della validità ed efficacia per tutto il periodo di vigenza della locazione della cauzione di cui all'articolo 14 del presente avviso;
- la mancata osservanza del divieto di sublocazione, in tutto o in parte, a terzi degli spazi oggetto della presente locazione e/o della cessione del contratto di locazione e/o la cessione d'azienda o di un suo ramo;
- la mancata o inadeguata conservazione e custodia dell'immobile, con conseguente degrado dello stesso;

13.2 Il Comune di Vallo di Nera procederà, per iscritto, a diffidare il concessionario ad adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni con l'avvertenza che, trascorso inutilmente detto termine, il contratto di locazione si intenderà senz'altro risolto.

13.3 In ogni caso di risoluzione il Comune di Vallo di Nera potrà avvalersi del deposito cauzionale di cui all'art. 14 del presente avviso.

13.4 Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle disposizioni normative e regolamentari disciplinanti i contratti di locazione.

### **Art.14) ADEMPIMENTI DOPO L'AGGIUDICAZIONE**

14.1 L'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, deve presentare:

**a) il Deposito cauzionale definitivo.** Il soggetto aggiudicatario dovrà costituire una **cauzione** per un importo pari a tre mensilità del canone annuo di locazione offerto, da presentarsi mediante bonifico bancario al Tesoriere comunale o mediante fidejussione bancaria o assicurativa, per l'intera durata del contratto di locazione. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Vallo di Nera. La mancata costituzione della garanzia *de qua* determina la revoca dell'aggiudicazione. Il deposito cauzionale definitivo è posto a garanzia degli obblighi contrattuali (copertura degli oneri per il mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali) e della buona restituzione e conservazione dell'immobile e delle attrezzature oggetto di locazione. La garanzia dovrà avere durata di quattro anni, da rinnovare in caso di prosecuzione del contratto di locazione. La garanzia sarà svincolata alla scadenza e/o risoluzione del contratto dopo che sarà stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali e previa verifica dello stato dei beni concessi in locazione.

**b) l'Attestazione comprovante il versamento delle spese contrattuali** per l'importo e con le modalità che saranno precisate con lettera da parte del Comune.

### **Art. 15) AVVERTENZE**

15.1 L'aggiudicazione risulterà definitiva per l'Amministrazione Comunale soltanto dopo che sia stato verificato il possesso dei requisiti dichiarati in sede di offerta da parte dell'aggiudicatario.

15.2 L'Amministrazione, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di locazione senza che il provvisorio aggiudicatario abbia nulla a pretendere. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e conseguentemente sarà restituito soltanto il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo, senza che l'aggiudicatario possa nulla a pretendere per interessi, danni o altro.

15.3 Il contratto sarà stipulato in forma di scrittura privata entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Tutte le spese contrattuali, imposte e tasse ed eventuali altre spese che si rendessero necessarie inerenti la locazione dell'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario, nessuna esclusa.

15.4 Qualora l'aggiudicatario non dovesse osservare il termine assegnato, che gli verrà comunicato con lettera raccomandata o mediante notificazione, per la stipula del contratto di locazione, verrà incamerata la cauzione provvisoria e verrà revocata l'aggiudicazione.

15.5 È onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni sul bene immobile oggetto di locazione.

15.6 La locazione oggetto del presente avviso è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA.

15.7 I partecipanti all'avviso di gara potranno chiedere ulteriori informazioni contattando telefonicamente L'arch. Ubaldo Ceccarelli o il Geom. Cordella Gino, al numero: 0743/616143.

15.8 Il presente Avviso è in visione sul sito Internet del Comune di Vallo di Nera e all'Albo Pretorio *on line* del Comune di Vallo di Nera. La documentazione di gara è visionabile e stampabile dal sito internet o in alternativa potrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallo di Nera, Loc. Borbonea di Vallo di Nera (PG).

15.9 Gli esiti di gara verranno pubblicati sul sito internet del Comune di Vallo di Nera.

## **16) PRESCRIZIONI FINALI**

16.1 Per quanto non previsto dal presente bando valgono, in quanto applicabili, le vigenti disposizioni del codice civile, le leggi nazionali e regionali e le disposizioni regolamentari.

## **17) TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

17.1 Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

Il trattamento dei dati giudiziari sono trattati in base all'autorizzazione del garante per la privacy n. 7/2002. Il Trattamento avviene manualmente e con strumenti informatici.

Le informazioni personali comunicate avranno una diffusione pubblica in caso di aggiudicazione.

L'interessato potrà esercitare in qualsiasi momento il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiedere la rettifica, l'aggiornamento, il blocco e la cancellazione, se incompleti, sbagliati o trattati in modo diverso da quanto previsto dalla legge o dal regolamento che disciplinano il procedimento per i quali sono raccolti o con quanto indicato nella presente informativa.

Vallo di Nera, lì 20/08/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Ubaldo Ceccarelli