



## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

Prot. 4230 del 22/01/2019

## **AVVISO DI GARA PUBBLICA**

**per la locazione di una porzione del Complesso dell'ex monastero di San Giovanni Battista al borgo, sito in Cava de' Tirreni al Corso Umberto I, da destinare ad attività commerciale**

### **IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE – LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONE E PATRIMONIO**

in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 11 del 14/1/2019, esecutiva ai sensi di legge,

### **RENDE NOTO**

che il giorno 14/3/2019 alle ore 10.00 in Cava de' Tirreni, presso il Servizio Patrimonio, si procederà alla gara pubblica, con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo le procedure e i criteri approvati con Determinazione n. 11 del 14/1/2019, per la locazione di una porzione del Complesso dell'ex monastero di San Giovanni Battista al borgo, sito in Cava de' Tirreni al Corso Umberto I, meglio descritta in seguito, da destinare ad attività di ristorazione, di "Unità del gusto" e di foresteria.

### **Art. 1 – Descrizione dell'oggetto della locazione**

La presente gara pubblica ha ad oggetto la locazione di una porzione del Complesso dell'ex monastero di San Giovanni Battista al borgo, sito in Cava de' Tirreni al Corso Umberto I, consistente:

- 1) al piano terra, in due ambienti comunicanti, con annesso servizio igienico e blocco scala di collegamento ai piani superiori, con relativa ascensore (per complessivi mq. 103,80)
- 2) al piano primo, in tre camere rispettivamente da due, tre e quattro posti letto, ognuna con servizio igienico interno, comunicanti mediante un corridoio alla reception, con annesso servizio igienico e successiva zona bar, ed al blocco scala (per complessivi mq. 167,50)
- 3) al piano secondo, in cinque camere, di cui due da due posti letto, una da tre posti e due da quattro posti letto, ognuna con servizio igienico interno, collegate mediante un corridoio al blocco scala (per complessivi mq. 168,60).

I tre ambienti sopra descritti dovranno essere destinati a "foresteria"; ed inoltre

- 4) al piano terra, in un ampio spazio, di forma regolare, con accesso diretto sia dal giardino interno al Complesso dell'ex monastero, che da via A. Nigro (per complessivi mq. 418,25), da destinare a "unità del gusto"
- 5) al piano primo, in uno spazio coperto accessibile attraverso il blocco scale interno, di mq. 327, ed in un terrazzo di pertinenza esclusiva, di mq. 395 (per complessivi mq. 371,50), da destinare ad attività di ristorazione.



## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

L'Ente intende agevolare la locazione di tutti gli spazi sopra descritti in favore di un unico soggetto. Per tale motivo l'oggetto della presente gara è:

- un lotto unico, costituito da tutti gli spazi descritti dal punto 1 al punto 5, quindi sia quelli da destinare a foresteria, che quelli da destinare a unità del gusto e ristorazione
- un lotto "foresteria", costituito da tutti gli spazi descritti dal punto 1 al punto 3, quindi quelli da destinare a foresteria, appunto
- un lotto "ristorazione", costituito da tutti gli spazi descritti dal punto 4 al punto 5, quindi quelli da destinare a unità del gusto e ristorazione.

Nell'ipotesi in cui giunga anche una sola offerta per il lotto unico, l'Ente procederà ad espletare la procedura solo esclusivamente in relazione a tale offerta e le eventuali altre offerte pervenute per i lotti singoli non saranno proprio prese in considerazione.

Solo nel caso in cui non giungano offerte per il lotto unico, così come nel caso in cui l'Ente debba dichiarare l'esclusione del/dei concorrente/i che abbia/no presentato l'offerta per il lotto unico, si procederà all'esame delle offerte relative ai lotti "foresteria" e/o "ristorazione".

Gli spazi da destinare a foresteria, di cui ai nn. 1, 2 e 3, hanno accesso da via A. Nigro, mentre gli spazi da destinare a ristorazione ed unità del gusto hanno accesso da Corso Umberto I.

Nell'ipotesi di aggiudicazione del lotto unico, l'aggiudicatario potrà accedere da entrambi gli ingressi citati; nell'ipotesi di aggiudicazione di un lotto singolo, l'accesso alla foresteria dovrà avvenire unicamente da via A. Nigro, mentre l'accesso al lotto "ristorazione" dovrà avvenire esclusivamente da Corso Umberto I.

La porzione di immobile oggetto della presente gara è individuata al NCEU al foglio 24, particella 121, subalterno 29, ed è evidenziata nelle tre planimetrie allegate al presente avviso (una per ogni piano).

Conformemente a quanto stabilito dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 175 del 21/9/2017, la destinazione della porzione di immobile descritta ai punti 1, 2 e 3, è "foresteria", ossia come dimora temporanea da concedere a terze persone, comprensiva di una piccola sala-bar ove offrire la prima colazione commerciale, mentre la porzione di immobile descritta al punto 4 dovrà essere destinata ad "Unità del gusto", ossia attività di vendita al dettaglio e degustazione di prodotti tipici locali, e quella descritta al punto 5 dovrà essere destinata ad attività di ristorazione.

### **Art. 2 – Soggetti ammessi alla presentazione della domanda e requisiti**

Possono partecipare alla gara le persone giuridiche che, al momento della pubblicazione del presente avviso, abbiano i seguenti requisiti:

- 1) Iscrizione al registro delle imprese tenuto dalla competente CCIAA per attività di ristorazione (se il soggetto partecipa al lotto "ristorazione") oppure per attività concernenti la gestione di



## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

strutture ricettive e/o alberghiere (se il soggetto partecipa al lotto “foresteria”) da almeno tre anni; se il soggetto partecipa al lotto unico potrà essere iscritto, indifferentemente, per una o entrambe le attività

- 2) Conseguimento di un fatturato globale di impresa non inferiore ad € 1.000.000,00 relativamente agli anni 2015, 2016 e 2017
- 3) Assenza di tutte le condizioni previste dall'art. 71 D. Lgs. 59/2010
- 4) Assenza di tutti i casi previsti dall'art. 120 L. 689/81
- 5) Assenza di liti pendenti con il Comune di Cava de' Tirreni
- 6) Assenza di morosità nei confronti del Comune di Cava de' Tirreni; laddove il soggetto sia stato moroso, deve essere stato ammesso ad un piano di rateizzazione e deve avere corrisposto tutte le rate scadute al momento della presentazione della domanda.

Sono ammessi alla partecipazione alla presente gara associazioni temporanee di imprese e consorzi.

### **Art. 3 - Modalità di partecipazione**

I soggetti interessati alla partecipazione alla gara dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo della struttura oggetto della locazione, prima della presentazione della domanda.

Il sopralluogo, del quale sarà redatto e sottoscritto apposito verbale, potrà essere concordato con il personale dipendente in servizio presso il Servizio Patrimonio del Comune di Cava de' Tirreni.

Successivamente al sopralluogo, i soggetti interessati alla locazione dell'immobile in oggetto dovranno far pervenire a questa Amministrazione, mediante raccomandata o mediante presentazione a mano presso l'Ufficio Protocollo, un plico sigillato, contenente la documentazione di seguito indicata, inderogabilmente entro le ore 12.00 del giorno 13/1/2019. Il termine è da considerarsi perentorio; il mancato rispetto dello stesso è causa di esclusione. Non si terrà conto dei plichi pervenuti dopo il termine stabilito. Il rischio del recapito è ad esclusivo carico del mittente. L'Amministrazione Comunale non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore). Farà fede il timbro della data e dell'ora, apposto sul plico dall'Ufficio Protocollo del Comune all'atto del ricevimento.

Il plico dovrà essere indirizzato al Comune di Cava de' Tirreni – Servizio Patrimonio, Via C. Schreiber.

Sul plico dovrà essere riportata la denominazione del soggetto partecipante, nonché la seguente dicitura:

- “Domanda di partecipazione alla gara pubblica per la locazione di una porzione del Complesso San Giovanni – lotto unico” oppure
- “Domanda di partecipazione alla gara pubblica per la locazione di una porzione del Complesso San Giovanni – lotto foresteria” oppure
- “Domanda di partecipazione alla gara pubblica per la locazione di una porzione del Complesso San Giovanni – lotto ristorazione”.



## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

Il plico dovrà essere sigillato e firmato sui lembi di chiusura.

Il plico dovrà contenere tre buste, la prima contenente la domanda di partecipazione e la documentazione amministrativa, la seconda contenente l'offerta tecnica, la terza contenente l'offerta economica.

La prima busta, contenente la domanda di partecipazione e la documentazione amministrativa, dovrà essere sigillata e firmata sui lembi di chiusura, e sulla stessa deve essere riportata la seguente dicitura: "partecipazione alla gara pubblica per la locazione di una porzione del Complesso San Giovanni – domanda di partecipazione e documentazione amministrativa".

La busta dovrà contenere:

- 1) il modello fac-simile allegato al presente avviso, compilato e firmato a cura del legale rappresentante del soggetto partecipante, denominato "autocertificazione - domanda di partecipazione"
- 2) copia di un documento di riconoscimento in corso di validità di colui che rende la dichiarazione di cui sopra
- 3) copia dell'atto costitutivo del soggetto partecipante
- 4) copia del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio
- 5) copia dei bilanci degli ultimi tre esercizi finanziari
- 6) copia del verbale di sopralluogo
- 7) ricevuta in originale comprovante l'eseguito deposito cauzionale provvisorio dell'importo pari al 2% del canone posto a base di gara, calcolato per il periodo di nove anni, e quindi:  
di € 29.778,84 nel caso di partecipazione al lotto unico  
di € 8.626,17 nel caso di partecipazione al lotto "foresteria"  
di € 21.152,66 nel caso di partecipazione al lotto "ristorazione".  
Tale deposito potrà essere costituito mediante assegno circolare non trasferibile, oppure fideiussione bancaria, oppure fideiussione assicurativa, oppure fideiussione rilasciata da intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993, valida per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda di partecipazione.  
Il deposito cauzionale provvisorio:
  - copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario per fatto o atto imputabile allo stesso
  - sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, ad eccezione del 2° "classificato in graduatoria", al quale verrà restituito dopo la stipula del contratto di locazione
- 8) almeno due dichiarazioni di due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D. Lgs. 385/1993, attestanti la capacità finanziaria economica del concorrente.

La seconda busta, contenente l'offerta tecnica, dovrà essere sigillata e firmata sui lembi di chiusura, e sulla stessa deve essere riportata la seguente dicitura: "partecipazione alla gara pubblica per la locazione della porzione del Complesso San Giovanni destinata ad attività commerciale – offerta tecnica".

L'offerta tecnica dovrà essere redatta tenendo presenti i criteri di valutazione riportati nelle tabelle che seguono; alla stessa potranno essere attribuiti massimo 50 punti (su 100).



#### IV SETTORE

##### Servizio Patrimonio

Nel caso di partecipazione al lotto unico:

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO
Caratteristiche estetiche e funzionali dell'allestimento della struttura, qualità e pregio tecnico degli arredi e degli accessori	fino a 16
Qualifiche del personale dipendente e numero di dipendenti da destinare alla gestione dell'attività	fino a 7,5
Qualità delle materie prime, utilizzo di prodotti DOP, IGP e "a chilometro zero"	fino a 7,5
Organizzazione di serate a tema: quantità (al mese), innovatività, attrattività e attinenza al territorio	fino a 3,5
Organizzazione di corsi di cucina	fino a 2,5
Qualità dei prodotti da offrire agli ospiti per la prima colazione	fino a 6,5
Servizi extra: navetta, wi-fi, organizzazione visite guidate etc...	fino a 6,5
Totale punti disponibili	50

Nel caso di partecipazione al lotto "foresteria":

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO
Caratteristiche estetiche e funzionali dell'allestimento della struttura, qualità e pregio tecnico degli arredi e degli accessori	fino a 20
Qualifiche del personale dipendente	fino a 5
Qualità dei prodotti da offrire agli ospiti per la prima colazione	fino a 12,5
Servizi extra: navetta, wi-fi, organizzazione visite guidate etc...	fino a 12,5
Totale punti disponibili	50

Nel caso di partecipazione al lotto "ristorazione":

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO
Caratteristiche estetiche e funzionali dell'allestimento della struttura, qualità e pregio tecnico degli arredi e degli accessori	fino a 12,5
Qualifiche del personale dipendente e numero di dipendenti da destinare alla gestione dell'attività	fino a 10
Qualità delle materie prime, utilizzo di prodotti DOP, IGP e "a chilometro zero"	fino a 15
Organizzazione di serate a tema: quantità (al mese), innovatività, attrattività e attinenza al territorio	fino a 7,5
Organizzazione di corsi di cucina	fino a 5
Totale punti disponibili	50

Tutti gli elementi suddetti dovranno essere specificamente illustrati nell'offerta tecnica, che consisterà in una dettagliata relazione suddivisa in paragrafi, ciascuno dedicato ad un criterio. La relazione sarà



## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

accompagnata da schede tecniche, materiale fotografico, e tutto quanto altro ritenuto utile per descrivere esattamente il dettaglio dell'offerta stessa, riferito al singolo criterio.

La terza busta dovrà essere sigillata e firmata sui lembi di chiusura, e sulla stessa deve essere riportata la seguente dicitura: "partecipazione alla gara pubblica per la locazione di una porzione del Complesso San Giovanni – offerta economica". Essa dovrà contenere il modello fac-simile allegato al presente bando, denominato "offerta economica", compilato e firmato a cura del legale rappresentante del soggetto partecipante; l'offerta economica dovrà essere espressa in punti percentuali a rialzo sull'importo posto a base di gara, di cui all'art. 7 del presente avviso e dovrà essere arrotondata all'unità.

All'offerta economica massima verranno attribuiti 50 punti. Ciascuna offerta sarà valutata moltiplicando il coefficiente 50 con il coefficiente di valutazione  $V = (\text{rialzo offerto} / \text{rialzo massimo})$ .

La commissione, di cui al successivo art. 5, può richiedere ai partecipanti chiarimenti o integrazioni della documentazione presentata con la domanda di partecipazione, o riguardanti l'offerta tecnica. Il mancato riscontro alle richieste istruttorie formulate dalla commissione nel termine, non inferiori a sette giorni, da questa indicato, comporta l'esclusione dalla procedura.

In ogni caso, l'Amministrazione potrà verificare, laddove lo ritenga necessario, la veridicità delle dichiarazioni rese dai partecipanti, e procedere alla esclusione di coloro i quali abbiano reso dichiarazioni mendaci.

### **Art. 4 - Cause di esclusione e irregolarità sanabili in corso di espletamento della procedura**

Sono cause di esclusione dalla partecipazione al presente bando:

- 1) il non aver effettuato il preventivo sopralluogo
- 2) il mancato rispetto del termine per la presentazione del plico
- 3) il mancato sigillo del plico e di tutte le buste in esso contenute
- 4) la mancata sottoscrizione dei due modelli fac-simili allegati ("autocertificazione - domanda di partecipazione" e "offerta economica") e dell'offerta tecnica
- 5) il non aver allegato alla domanda di partecipazione un valido documento di riconoscimento in corso di validità
- 6) la mancanza dell'iscrizione al registro delle imprese tenuto dalla competente CCIAA, secondo quanto stabilito dall'art. 2 punto 1
- 7) la presentazione di un'offerta inferiore o pari all'importo posto a base di gara
- 8) il mancato riscontro alle richieste istruttorie formulate dalla commissione nel termine, non inferiore a sette giorni, da questa indicato
- 9) l'accertamento, da parte dell'Ente, della falsità di una delle dichiarazioni sottoscritte nella domanda di partecipazione
- 10) il conseguimento di un fatturato globale di impresa inferiore ad € 1.000.000,00, relativamente agli anni 2015, 2016 e 2017.

Sono irregolarità sanabili durante il corso dell'espletamento della procedura di gara:



## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

- 1) il non aver allegato alla domanda di partecipazione la copia dell'atto costitutivo del soggetto partecipante, oppure la copia del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, oppure la copia dei bilanci degli ultimi tre esercizi finanziari
- 2) l'aver versato un deposito cauzionale provvisorio per un importo inferiore a quello previsto dall'art. 3 del presente avviso
- 3) l'essere moroso nei confronti del Comune di Cava de' Tirreni
- 4) il non aver pagato tutte le rate accordate nell'eventuale piano di rateizzazione concesso dal Comune di Cava de' Tirreni
- 5) il non aver presentato due dichiarazioni di due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D. Lgs. 385/1993, attestante la capacità finanziaria economica del concorrente.

Il suddetto elenco è solo esemplificativo e non esaustivo.

Tali ultime irregolarità saranno rilevate dalla Commissione dopo l'apertura della busta contenente la domanda di partecipazione e la documentazione amministrativa e potranno essere sanate nel termine indicato dalla Commissione, non inferiore a sette giorni. Il mancato riscontro alle richieste istruttorie formulate dalla Commissione nel termine, non inferiori a sette giorni, da questa indicato, comporta l'esclusione dalla procedura.

### **Art. 5 - Modalità di espletamento della procedura di gara**

La gara pubblica avrà luogo, nelle modalità di seguito descritte, in seduta pubblica, presso il Servizio Patrimonio del Comune di Cava de' Tirreni, presso gli uffici comunali di via C. Schreiber.

La Commissione di gara sarà presieduta dal Dirigente del IV Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione e Patrimonio e composta, altresì, dal Funzionario in P.O. del Servizio Patrimonio e da altro soggetto che sarà individuato dal Dirigente con proprio atto.

Nell'ipotesi in cui giunga anche una sola offerta per il lotto unico, l'Ente procederà ad espletare la procedura solo esclusivamente in relazione a tale offerta e le eventuali altre offerte pervenute per i lotti singoli non saranno proprio prese in considerazione.

Solo nel caso in cui non giungano offerte per il lotto unico, così come nel caso in cui l'Ente debba dichiarare l'esclusione del/dei concorrente/i che abbia/no presentato l'offerta per il lotto unico, si procederà all'esame delle offerte relative ai lotti "foresteria" e/o "ristorazione".

La Commissione, nella prima seduta, che sarà pubblica, e che si terrà il giorno 14/3/2019 alle ore 10.00, procederà:

- alla numerazione dei plichi secondo l'ordine di acquisizione al protocollo
- alla verifica dell'integrità dei plichi
- all'esclusione di eventuali plichi pervenuti fuori termine e di eventuali plichi non integri
- all'apertura dei plichi integri, secondo l'ordine di presentazione degli stessi.

Per ciascun plico aperto, la Commissione procederà:





## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

- alla verifica dell'esistenza e dell'integrità delle tre buste interne e, quindi, all'esclusione di soggetti che non abbiano presentato tutte le buste o abbiano presentato buste non integre
- all'apertura delle buste contenenti la domanda di partecipazione e la documentazione amministrativa
- alla verifica della sottoscrizione della domanda di partecipazione ed all'esistenza, all'interno della busta, di tutta la documentazione prevista dall'art. 3 del presente avviso
- all'esclusione dei soggetti che non abbiano firmato la domanda di partecipazione, e di quelli che non abbiano allegato alla domanda di partecipazione un valido documento di riconoscimento in corso di validità.

La Commissione, quindi, ammetterà alla fase successiva della gara i soggetti partecipanti la cui documentazione amministrativa sarà risultata regolare ed esauriente e comunicherà la data della successiva seduta riservata durante la quale si procederà ad aprire la busta n. 2, contenente l'offerta tecnica.

Nella successiva seduta, che sarà riservata, la Commissione procederà all'apertura della seconda busta, contenente l'offerta tecnica ed assegnerà i punteggi secondo la valutazione effettuata sulla base dei criteri riportati nella tabella contenuta nell'art. 3 del presente avviso.

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica ed alla verifica che esse siano sottoscritte e che siano superiori all'importo posto a base di gara; quindi, si procederà all'esclusione dei partecipanti che non abbiano sottoscritto l'offerta e di quelli che abbiano offerto un importo inferiore o pari a quello posto a base di gara.

Si procederà, quindi, all'attribuzione del punteggio all'offerta economica, calcolato secondo la formula contenuta nell'art. 3 del presente avviso (all'offerta economica massima verranno attribuiti 50 punti; ciascuna offerta sarà valutata moltiplicando il coefficiente 50 con il coefficiente di valutazione  $V = \text{rialzo offerto} / \text{rialzo massimo}$ ).

Al termine delle operazioni, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti a ciascun partecipante e, quindi, del soggetto che risulterà aggiudicatario provvisorio.

Le sedute di gara potranno essere rimandate, sospese ed aggiornate ad altra data e ora. Di ciò verrà fornita comunicazione a mezzo avviso pubblico sul sito [www.comune.cavadetirreni.sa.it](http://www.comune.cavadetirreni.sa.it).

Nel caso in cui uno o più partecipanti siano incorsi in uno dei casi di irregolarità sanabili descritte dall'art. 4 del presente avviso, la Commissione potrà sospendere la seduta di gara e assegnare un termine, non inferiore a sette giorni, affinché il concorrente sani l'irregolarità.

Allo scadere del termine assegnato dalla Commissione, questa, ripresa la seduta pubblica, dichiarerà l'avvenuta regolarizzazione oppure l'esclusione del/i concorrente/i incorso/i in uno dei casi di irregolarità descritti dall'art. 4 del presente avviso.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso di una sola domanda, purché l'offerta economica sia superiore all'importo posta a base di gara e l'offerta tecnica sia considerata idonea dalla Commissione.





#### **IV SETTORE**

##### **Servizio Patrimonio**

Di tutte le operazioni di gara sarà redatto apposito verbale.

Le offerte presentate non sono mai considerate vincolanti per l'Amministrazione Comunale che, per motivate ragioni di interesse pubblico, può in ogni momento sospendere la procedura di gara o non effettuare l'aggiudicazione o non procedere alla stipula del contratto, senza che nulla il concorrente abbia a pretendere.

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, effettuate le opportune verifiche, l'Amministrazione procederà a dichiarare l'aggiudicazione definitiva.

#### **Art. 6 – Stipula del contratto**

L'immobile sarà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura.

E' onere dell'aggiudicatario essere a conoscenza del contenuto del presente avviso e del contratto di locazione, di cui dovrà aver preso visione prima della sottoscrizione.

La sottoscrizione del contratto avverrà dopo che l'aggiudicatario avrà prestato, secondo le modalità che gli verranno fornite dal Servizio Patrimonio, le garanzie previste dal successivo art. 9 del presente avviso, il canone di locazione per la prima mensilità, nonché gli importi relativi all'imposta di bollo ed all'imposta di registro.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Servizio Patrimonio, nel giorno e nell'ora indicati dallo stesso, munito delle ricevute di pagamento di cui sopra e di documento di riconoscimento in corso di validità, ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione.

La mancata presentazione nel luogo e alla data indicata determinerà la decadenza dall'aggiudicazione, con facoltà per l'Ente di locare il bene al concorrente successivo in graduatoria.

#### **Art. 7 – Importo a base di gara e modalità di pagamento**

L'importo del canone di locazione mensile, posto a base della presente gara è di:

- € 13.786,50 per il lotto unico
- € 9.792,90 per il lotto "ristorazione"
- € 3.993,60 per il lotto "foresteria".

Tale importo è stato determinato considerando i valori indicati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona B2 - destinazione commerciale - riferiti al primo semestre 2018.



#### **IV SETTORE**

##### **Servizio Patrimonio**

Il canone di locazione mensile sarà aggiornato, con cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Tale canone di locazione sarà corrisposto in rate mensili, uguali ed anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese, mediante RID bancario. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà comunicare, entro il termine indicato dall'Ente, i dati del conto corrente bancario allo stesso intestato, esclusivamente dedicato all'incasso degli introiti derivanti dalla gestione dell'attività commerciale ed al pagamento di tutte le spese ad essa correlate. Entro lo stesso termine dovrà provvedere ad autorizzare la banca al pagamento dei RID in favore dell'Ente.

In considerazione del fatto che, inizialmente, il locatario dovrà sostenere le spese per l'allestimento e l'avviamento della struttura, il canone di locazione da corrispondere sarà pari al:

50% del canone offerto in sede di gara per i primi sei mesi della locazione

70% del canone offerto in sede di gara per i successivi sei mesi della locazione

80% del canone offerto in sede di gara per i successivi dodici mesi della locazione.

A partire dal 25° mese di locazione, il canone di locazione da corrispondere sarà pari a quello offerto in sede di gara.

#### **Art. 8 – Durata del contratto di locazione e possibile rinnovo**

La durata della locazione, conformemente a quanto disposto dall'art. 27 della L. 392/78, è pari a nove anni, a decorrere dalla stipula del contratto.

Alla scadenza, il contratto non potrà essere prorogato, ma potrà essere rinnovato per una sola volta - solo esplicitamente e mai tacitamente - secondo quanto disposto dall'art. 25 del Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Cava de' Tirreni, previa verifica, da parte dell'Ente, del comportamento tenuto dal conduttore relativamente all'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, e previa rideterminazione del canone di locazione.

L'eventuale rinnovo dovrà necessariamente essere formalizzato con la stipula di un nuovo atto scritto.

La durata del rinnovo potrà anche essere inferiore a quella del contratto originario.

#### **Art. 9 – Garanzie**

A garanzia del puntuale pagamento del canone di locazione, in osservanza a quanto stabilito dall'art. 11 della L. 392/78 e dall'art. 28 del Regolamento Comunale, l'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, dovrà prestare all'Ente un deposito cauzionale, mediante consegna di tre assegni circolari di importo pari al canone mensile di locazione.



## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone entro il termine stabilito, l'Ente tollererà un ritardo di soli 7 giorni, decorsi i quali potrà procedere ad incassare uno degli assegni circolari sopra citati. In questa ipotesi, il conduttore dovrà ricostituire il deposito cauzionale mediante la produzione di un altro assegno dall'importo pari al canone di locazione mensile, entro 10 giorni dall'incasso da parte dell'Ente, pena la risoluzione del contratto.

Il deposito cauzionale sopra citato sarà svincolato al termine del rapporto contrattuale, dopo che sarà corrisposta l'ultima rata del canone.

A garanzia di eventuali danni, inoltre, sempre prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà stipulare:

- una polizza fideiussoria, con primaria compagnia assicurativa, a copertura di eventuali danni alla porzione di immobile locato, nonché a tutte le unità immobiliari attigue e confinanti, che siano arrecati dal conduttore stesso, o da terzi, da qualsiasi evento derivanti (a titolo esemplificativo: incendio, eventi atmosferici, atti vandalici, rischi elettrici, eventi socio-politici, eccetera...), avente un massimale di € 1.500.000,00, e durata pari a quella del contratto
- una polizza fideiussoria, con primaria compagnia assicurativa, a copertura di eventuali danni a persone (a titolo esemplificativo: personale dipendente, avventori, conduttore stesso, eccetera), che siano arrecati dal conduttore stesso, o da terzi, da qualsiasi evento derivanti, avente un massimale di € 1.500.000,00, e durata pari a quella del contratto.

Le polizze suddette dovranno contenere la clausola dell'esonero dalla preventiva escussione del debitore principale, e dovranno essere "a prima richiesta".

### **Art. 10 – Divieto di cessione del contratto di locazione e di sublocazione, anche parziale, dell'immobile**

Il conduttore non potrà cedere il contratto di locazione stipulato con l'Ente; non potrà sub-locare, neppure parzialmente, l'immobile locato, né potrà cedere, a qualsiasi titolo, la gestione degli spazi ad altro soggetto, seppur collegato e/o partecipato e/o controllato dal conduttore stesso, pena la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 c.c.

### **Art. 11 – Oneri accessori**

Sono a carico del conduttore:

- il mantenimento dell'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza
- le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti
- l'allestimento dell'immobile con arredi e attrezzature adeguate, necessari all'esercizio dell'attività commerciale di ristorazione, di "Unità del gusto" (ossia attività di vendita al dettaglio e degustazione di prodotti tipici locali) e di attività commerciale di foresteria
- gli adempimenti necessari al rispetto della normativa antincendio
- le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore



## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

- le spese relative all'allacciamento ed alle forniture di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria
- le spese relative all'espurgo dei pozzi neri e dei bagni, alla pulizia delle reti fognarie
- la predisposizione e le spese relative al servizio di guardiania
- ogni spesa inerente e conseguente la stipula del contratto (spese di registrazione, imposta di bollo, eccetera...)
- la corresponsione di tutti i tributi comunali relativi all'immobile locato
- la puntuale restituzione dell'immobile alla scadenza contrattuale.

Costituiscono prestazioni accessorie essenziali, inoltre, quelle contenute nell'offerta tecnica presentata dal partecipante.

Si precisa che l'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo espressamente a carico e spese dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, occorrenti per l'uso stabilito di ristorante, di "Unità del gusto" e di foresteria, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Ente.

### **Art. 12 – Accertamenti periodici, inadempimenti, clausole penali per il ritardo, risoluzione**

A norma dell'art. 26 del Regolamento Comunale, l'Ente procederà ad accertamenti periodici, almeno semestrali, al fine di verificare l'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conduttore, nonché l'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Laddove l'Ente individui l'inadempimento di una o più prestazioni in capo al conduttore, procederà:

- all'applicazione della clausola penale prevista nel contratto (il quale determinerà l'ammontare della stessa per ogni tipo di prestazione adempiuta in ritardo)
- a inoltrare formale contestazione, assegnando un congruo termine per l'adempimento.

L'inosservanza anche di uno solo dei termini assegnati dall'Ente, per il pagamento della clausola penale e per l'adempimento della prestazione oggetto della contestazione, sarà causa di risoluzione del contratto e di risarcimento dell'ulteriore danno subito dall'Ente.

### **Art. 13 – Recesso del conduttore**

Il Comune di Cava de' Tirreni può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.



## **IV SETTORE**

### **Servizio Patrimonio**

#### **Art. 14 - Disposizioni finali**

In relazione alla procedura oggetto del presente avviso, ogni informazione utile ai partecipanti verrà fornita dal Servizio Patrimonio del Comune di Cava de' Tirreni, presso gli uffici comunali di via Schreiber, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico, presso cui il partecipante potrà prendere visione di ogni atto della procedura, della documentazione afferente l'immobile oggetto della gara (concernente le caratteristiche, la consistenza e l'attuale destinazione urbanistica del bene, planimetrie, prospetti) nonché concordare modalità per la visita dei luoghi.

Il responsabile del procedimento è l'Avv. Sonia Santoriello, funzionario in P.O. del Servizio Patrimonio ed Entrate Patrimoniali del Comune di Cava de' Tirreni (tel. 089-682434).

Si informa che i dati e le notizie comunicate dai partecipanti alla presente procedura potranno essere sottoposti a operazioni di trattamento dei dati, nell'ambito della gestione della procedura di gara, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003 n.196 e ss.mm ed ii, nonché ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE 2016/679 ("GDPR").

Il presente avviso con relativi allegati è anche reperibile sul sito internet del Comune di Cava de' Tirreni ([www.comune.cavadetirreni.sa.it](http://www.comune.cavadetirreni.sa.it)), oltre che all'Albo Pretorio dell'Ente, ed è pubblicato per estratto a mezzo di manifesti affissi per le strade cittadine e presso le sedi distaccate dell'Amministrazione Comunale; è pubblicato, altresì, per estratto, sulla GURI - V Serie Speciale - Contratti Pubblici, e su due quotidiani di cui uno a diffusione nazionale e l'altro a diffusione locale.

Inoltre, al fine di garantire la maggiore diffusione possibile del presente avviso, esso sarà pubblicato, altresì, su riviste specializzate, dedicate al settore turistico-ricettivo alberghiero e della ristorazione.

Cava de' Tirreni, 22/1/2019

Allegato "A": autocertificazione - domanda di partecipazione

Allegato "B": offerta economica

Allegato "C": planimetrie

Il Funzionario in P.O. del Servizio Patrimonio  
Avv. Sonia Santoriello

**IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE**  
*Ing. Antonino Attanasio*