



# COMUNE DI FALLO

Provincia di Chieti

*Patria di Alceste Tito de Lollis - educatore e letterato (1820-1887)*



## AVVISO DI GARA

**PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARI COMUNALE AD USO COMMERCIALE, SITA IN LARGO COLLE ROSSO CIV.6-8 NEL COMUNE DI FALLO**

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

#### VISTI:

- la delibera del Consiglio Comunale n°28 del 19.12.2024, ad oggetto : “Approvazione Bilancio di previsione 2025/2027”, dichiarata immediatamente eseguibile;
- la delibera del Consiglio Comunale n.27 del 19.12.2024, ad oggetto: “Approvazione Documento Unico di programmazione (DUP) 2025/2027”, resa immediatamente esecutiva;
- la determinazione del Servizio tecnico n. 55 del 20/03/2025 esecutiva per legge;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 all'oggetto “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”;

### RENDE NOTO

che il Comune di FALLO intende concedere in locazione, ad uso commerciale, n. 1 unità immobiliari sita in Largo Colle Rosso al piano terra dell'edificio Municipale così costituita:

- Unità immobiliare destinata ad attività commerciale di BAR/Alimentari” posta al piano terra distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 1058, sub. 7 della superficie catastale di circa mq.112;

### IL PREZZO DI CESSIONE LOCATIVA ANNUALE POSTO A BASE DI GARA E' PARI AD:

- € 1.680,00 dicensi (euro millesei centoottanta/00) oltre IVA se dovuta ;

### 1) DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO:

Ogni concorrente dovrà accompagnare la propria domanda di partecipazione, **pena l'esclusione dalla gara**, con un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% del canone annuale a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Lo stesso potrà essere costituito tramite assegno circolare intestato al Comune di Fallo o mediante bonifico bancario, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale POSTE ITALIANE IBAN : **IT94A0760103200001058968668** con la seguente causale: **“Comune di Fallo deposito cauzionale provvisorio per asta pubblica locazione di n. 1 unità immobiliare”**.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per il concorrente aggiudicatario, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad un bimestre del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e, per un massimo di trenta giorni.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario di ciascuna delle due procedure non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.



# COMUNE DI FALLO

Provincia di Chieti

*Patria di Alceste Tito de Lollis - educatore e letterato (1820-1887)*



## 2) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI:

- **DURATA:** Il contratto oggetto di gara sarà stipulato per la durata di **anni sette con decorrenza dalla data di stipula contrattuale**, ai sensi dell'art. 27 e 28 L. 392/78, con facoltà di recesso da parte del conduttore da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale con raccomandata A/R (art.27 comma 7 della Legge 27.07.1978, n.392 e successive modifiche ed integrazioni) o raccomandata PEC. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata. E' consentita la rinnovazione per ugual periodo previa presentazione di richiesta formale almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

- **UTILIZZI COMPATIBILI:** l'unità immobiliare di che trattasi è assegnata per l'utilizzo per finalità commerciali, intendendo con esse ogni possibile forma di commercio, compatibile con la localizzazione dell'immobile, nonché con le sue caratteristiche strutturali e dimensionali.

- **CANONE:** Il canone annuale di locazione sarà quello offerto in gara, da versare al Comune in rate mensili anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese tramite Sistema di pagamento PagoPA o Bonifico Bancario, presso la tesoreria comunale riportando come causale la mensilità di riferimento. Il predetto canone verrà aggiornato annualmente (ISTAT) ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

- **RESPONSABILITA' CIVILE:** Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi che non siano imputabili a colpa diretta del locatore. Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, l'affidatario dovrà esibire polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi per un massimale di almeno € 500.000,00 e una polizza RISCHIO LOCATIVO INCENDIO e atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile di proprietà comunale stimato del valore di € 50.000,00 (eurocinquantamila/00), esonerando con la stipula delle stesse il Comune proprietario, da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, derivante dalla conduzione dei locali medesimi.

- **GARANZIA:** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il contratto, il conduttore dovrà versare al locatore una somma pari a due mensilità del canone dovuto. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

### - ONERI ACCESSORI:

- a. Sono altresì a carico del conduttore gli oneri accessori (servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, spese telefoniche, riscaldamento ed eventuale condizionamento dell'aria, nonché la fornitura degli altri servizi comuni e manutenzione ordinaria degli impianti etc...) e quant'altro previsto dalla legge e dalle consuetudini.
- b. Il conduttore dovrà provvedere ad effettuare la voltura delle utenze elettriche, idriche e di riscaldamento essendo un suo colpevole inadempimento a tale clausola contrattuale motivo di rescissione del contratto.
- c. Il conduttore dovrà provvedere all'apertura dei locali in oggetto per la ricezione degli utenti dei servizi almeno 335 giorni l'anno;
- d. Il conduttore dovrà provvedere a munirsi, prima dell'avvio dei servizi in concessione, di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande come previsto dalle normative vigenti in materia;
- e. Il conduttore dovrà provvedere a garantire, durante tutta la durata della locazione, il servizio di BAR/Alimentari;



# COMUNE DI FALLO

Provincia di Chieti

*Patria di Alceste Tito de Lollis - educatore e letterato (1820-1887)*



- f. Il conduttore dovrà provvedere ad implementare eventuali arredi ed attrezzature dei locali se richiesti per legge;
- g. Il conduttore dovrà provvedere all'organizzazione di manifestazioni e/o rappresentazioni al fine di implementare il turismo in genere.

**L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e qualora il conduttore intendesse procedere ad eventuali modifiche (non strutturali),** dovrà produrre, prima di eseguire gli interventi, richiesta di autorizzazione all'esecuzione dei lavori, allegando ad essa preventivo dettagliato di spesa ed elaborati a firma di tecnico abilitato che descrivano nel dettaglio la tipologia di intervento proposta, al fine di sottoporli ad approvazione preventiva da parte dell'Ente.

L'eventuale spesa sarà a totale carico del conduttore e non potrà essere scomputata a titolo di rimborso dal canone di locazione, come pure gli interventi di ordinaria manutenzione che restano sempre a carico dell'aggiudicatario.

**Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dell'immobile, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di FALLO e di altri Enti Pubblici.**

- **COSTITUZIONE IN MORA DEL CONDUTTORE:** il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt.5 e 55 della Legge 391/1978.

### **3) SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicazione si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta sopra indicato di cui agli artt. 73 lettera c) del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 (e successive modificazioni e integrazioni) e avverrà ai sensi 76 comma 2 del medesimo R.D. a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto o almeno pari rispetto alla base d'asta. **SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.** Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 - comma 2 - Regio Decreto n. 827/24 si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

### **4) PARTECIPAZIONE:**

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

I soggetti che intendono partecipare dovranno far pervenire e **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO 04/04/2025** all'Ufficio Protocollo del Comune di FALLO, Via Della Rimembranza, 35, un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente a sua volta le buste chiuse, anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte con le lettere **A – Documentazione Amministrativa** e **B – Offerta Economica**.

Il plico dovrà riportare all'esterno, a pena di esclusione l'indicazione del mittente e la dicitura **“OFFERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE COMUNALI, SITA IN LARGO COLLE ROSSO CIV.6-8 -NEL COMUNE DI FALLO”**.

Sono ammessi tutti i tipi di spedizione e di consegna, anche a mano; l'ora di arrivo dei plichi verrà attestata all'esterno dei plichi stessi dal personale dell'Ufficio Protocollo.



# COMUNE DI FALLO

Provincia di Chieti

*Patria di Alceste Tito de Lollis - educatore e letterato (1820-1887)*



Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Ente affidante qualora il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

Trascorso il tempo fissato non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o integrativa di offerta precedente e non sarà consentito in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure di quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta.

Sono ammesse offerte per persona da nominare, nonché offerte presentate sulla base di rappresentanze legali preventivamente autorizzate nei modi dovuti e di procure speciali; la relativa documentazione dovrà essere prodotta esclusivamente in forma notarile e in copia autenticata, pena l'esclusione.

Il Plico dovrà contenere la documentazione appresso indicata redatta in lingua italiana:

1. **“BUSTA - A” – Documentazione Amministrativa** dovrà contenere la seguente documentazione:

a. **dichiarazione** resa ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, esclusivamente sul modello predisposto da questa amministrazione (**Allegato A**) e disponibile presso l'Ufficio Tecnico e sul sito del Comune di FALLO, corredata da copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore, con la quale il concorrente attesta:

- di accettare pienamente tutte le condizioni e prescrizioni poste dall'Amministrazione Comunale nel sopra richiamato bando di gara e di accettare lo stato di fatto e di diritto dei locali per il quale concorre;
- di essersi recato sul posto dove è ubicato il bene richiesto in locazione e di avere preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza, di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto nella sua consistenza;
- di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano utilizzati e trattati -anche con strumenti informatici- nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la dichiarazione, nel pieno rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 196/2003;
- di aver giudicato i locali di valore tale da consentirgli l'offerta che presenta.
- di non trovarsi nell'incapacità giuridica e nell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.
- che non è pendente, a proprio carico o di familiari conviventi, procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 L. 1423 del 1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 L. 575 del 1965. Nel caso di persona giuridica il divieto opera se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico (se esistente) se si tratta di impresa individuale; il socio o il direttore tecnico (se esistente) se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico (se esistente) se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico (se esistente) se si tratta di una società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società (in caso i soggetti indicati devono rendere una propria autonoma dichiarazione firmata e accompagnata da copia del documento d'identità);
- di non essere destinatario di sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o reati finanziari; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode,



# COMUNE DI FALLO

Provincia di Chieti

*Patria di Alceste Tito de Lollis - educatore e letterato (1820-1887)*



riciclaggio quali definiti dalla Dir. CE 2004/18. Nel caso di persona giuridica l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico (se esistente) se si tratta di impresa individuale; il socio o il direttore tecnico (se esistente) se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico (se esistente) se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico (se esistente) o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società. In ogni caso l'esclusione ed il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'avviso, qualora l'impresa non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata; resta salva in ogni caso l'applicazione dell'art. 178 c.p. e dell'art. 445 comma 2 c.p.p. (in caso, i soggetti indicati devono rendere una propria autonoma dichiarazione firmata e accompagnata da copia del documento d'identità);

- di non essere incorso in violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana e quella dello Stato di appartenenza;
- di non essere incorso in violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana e dello Stato di appartenenza;
- di non essere incorso nella sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lett. C) D. Lgs. 231/01 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36 bis com. 1 D.L. 223/06 conv. dalla L. 248/06 (solo per le società);
- di non essere tra le vittime dei reati previsti e puniti dagli art. 317 e 629 c.p. aggravati ai sensi dell'art. 7 D.L. 152/91 conv. dalla Legge 203/91, che non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'art. 4 com.1 L. 689/81;
- che non si trovano in situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in qualsiasi altra relazione con altro partecipante all'asta, anche di fatto, se questa determina l'imputazione delle offerte ad un unico centro decisionale;
- di non aver emesso, senza autorizzazione ai sensi dell'art. 1 della L. 386/90 o senza provvista ai sensi dell'art. 2 della L.386/90, assegno o più assegni in tempi ravvicinati e sulla base di una programmazione unitaria di importo superiore a €. 51.645,69 ovvero di non aver, nei cinque anni precedenti, commesso due o più violazioni delle disposizioni previste dai precitati artt. 1 e 2 per un importo superiore complessivamente a €. 10.329,14, accertate con provvedimento esecutivo;
- di non essere moroso alla data di pubblicazione del bando di gara per il mancato pagamento di Tasse o Imposte comunali, canoni di locazione o concessori relativi a contratti di locazione o concessione stipulati con il Comune di FALLO aventi ad oggetto immobili di proprietà comunale.

## **NEL CASO IL CONCORRENTE PARTECIPI COME PERSONA GIURIDICA DOVRÀ DICHIARARE INOLTRE ANCHE QUANTO SEGUE:**

- che la Ditta è iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria e Artigianato o equivalente in Paesi U.E.;
- che la ditta non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'*articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267*, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;



# COMUNE DI FALLO

Provincia di Chieti

*Patria di Alceste Tito de Lollis - educatore e letterato (1820-1887)*



- che la ditta non si trova in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

Le dichiarazioni di cui al citato modello dovranno essere rese in ogni loro parte a pena di esclusione.

## **b. originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio**

### **2. "BUSTA - B" – Offerta Economica.**

Essa deve contenere l'offerta economica espressa in euro, sia in cifre che in lettere, redatta su modello predisposto da questa Amministrazione (**allegato B**) e disponibile presso l'Ufficio Tecnico o sul sito del Comune di Fallo, in bollo da € 16,00, debitamente sottoscritta con firma leggibile e senza necessità di autenticazione, indicante la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva nonché le generalità del rappresentante legale che presenta l'offerta.

In caso di discordanza fra il canone indicato in cifre e quello indicato in lettere, verrà preso in considerazione quello più favorevole all'Amministrazione.

**Saranno ammesse esclusivamente le offerte in aumento o pari alla base d'asta.**

Verranno escluse le offerte mancanti dei dati richiesti. La busta B con indicazione "Offerta Economica" dovrà essere racchiusa nel plico generale sopraindicato.

### **5) CAUSE DI ESCLUSIONE:**

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi. Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 non saranno ammesse offerte:

- 1) per telegramma o per telefax;
- 2) condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui.

L'Amministrazione comunale escluderà i concorrenti nei seguenti casi:

- mancata presentazione delle offerte entro i termini stabiliti dai documenti di gara;
- qualora vi sia incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta,
- per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali dell'offerta;
- mancanza di integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione;
- per altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

### **6) INFORMAZIONE EX ART.13 D.LGS.196/2003 e ART.13 REGOLAMENTO (UE) 2016/679 (GDPR):**

Si precisa che il titolare del trattamento dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice ed all'interessato spettano i diritti di cui agli articoli dal 15 al 22 del Regolamento 679/2016:

### **7) NORME FINALI:**

**L'APERTURA DELLE BUSTE AVVERRÀ IL GIORNO 07/04/2025 ALLE ORE 12:00** presso la Sede Comunale – Ufficio Tecnico – Via della Rimembranza,35 (Primo piano).

L'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale di gara da parte del Responsabile del Servizio tecnico, con apposita Determinazione, previa verifica di legge riferite alle dichiarazioni.



# COMUNE DI FALLO

Provincia di Chieti

*Patria di Alceste Tito de Lollis - educatore e letterato (1820-1887)*



L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione.

Gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione definitiva, pena la revoca dell'aggiudicazione, escussione della cauzione presentata in gara e successiva aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria; le spese contrattuali di registrazione (Imposta di Registro) saranno a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, ai sensi e per gli affetti dell'art.8 della Legge 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto qui non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente; per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Lanciano; le parti dovranno eleggere domicilio presso il Comune di FALLO.

I soggetti interessati alla locazione possono consultare la documentazione relativa a tale unità immobiliare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fallo al quale possono essere richiesti chiarimenti o notizie nelle ore d'ufficio nei giorni di mercoledì e venerdì - tel. 0872.940235 email: tecnico@comunefallo.it;

Il sopralluogo dei locali avverrà previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Responsabile del Procedimento per la cessione locativa dei beni immobili sopra detti è il Sig. Castracane Gianluca

Il presente bando è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet dell'Ente.

L'esito di gara sarà pubblicato con le stesse modalità, ed in generale con quelle previste per legge.

Fallo, lì 20/03/2025

**Il Responsabile del Servizio  
Gianluca Castracane**

