



**CITTA' DI MODICA**



## **AVVISO PUBBLICO**

**PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI SITI IN MODICA,  
IN PIAZZA SAN GIOVANNI NN. 25 e 26, OLTRE AL LOCALE CON INGRESSO DALLA  
VIA ASMARA FACENTI PARTE DEL PALAZZO DENARO PAPA**

Il Comune di Modica, intende procedere alla valorizzazione, dell'immobile Comunale siti in Modica, in Piazza San Giovanni nn.25e26, oltre al locale con ingresso dal civico 55 di 0 Via Asmara facenti parte del complesso edilizio "Palazzo Denaro Papa", di cui all'allegata Planimetria.

### **1) – Descrizioni dei locali**

Località: Modica in Piazza San Giovanni nn.25e26, oltre al locale con ingresso dalla Via Asmara facenti parte del Palazzo Denaro Papa.

L'Unità immobiliare oggetto della locazione è costituita da due unità immobiliari con ingresso da Piazza San Giovanni ai civici nn. 25-26 e da altro locale con ingresso dalla via Asmara n.55, facenti parte del complesso edilizio "Palazzo Denaro Papa" e censiti al catasto al Fg. 230 part. 4416 sub 3 piano T. Categoria C/2 Classe 6 di 39 metri quadri e part. 4416 con sub. Categoria C/6 Classe 8 di metri quadri 37, con uso esclusivo dell'antistante portico di cui si accede ai suddetti locali.

I locali suddetti, dovranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, a cura e spese dell'aggiudicatario, per cui lo stesso dovrà eseguire, previa autorizzazione e verifica da parte dei competenti uffici tecnici comunali, gli interventi di cambio di destinazione d'uso e/o di adeguamento funzionale della struttura ai fini dello svolgimento dell'attività che si intenderà ivi eseguire.

I locali, tenuto conto della loro particolare ubicazione, nel cuore del centro storico del Quartiere di Modica Alta, di fronte alla scalinata ed al Sagrato della Chiesa di San Giovanni, dovranno essere destinati ad attività in grado di valorizzare il sito oltre che le tradizioni ed i prodotti del Territorio; Pertanto, questo Settore prediligerà attività con finalità anche commerciali, ma all'insegna del rispetto dei luoghi e della valorizzazione delle tradizioni locali e dei prodotti tipici del territorio.

In considerazione dello stato in cui si trovano attualmente i predetti locali e le finalità che si prefiggono per la locazione, l'Amministrazione provvederà al riconoscimento di parte delle spese che il soggetto aggiudicatario dovrà sostenere per l'adeguamento dei locali e per il cambio di destinazione d'uso degli stessi. La spesa complessiva massima che il Comune riconoscerà a titolo di rimborso al soggetto aggiudicatario è pari a € 10.000,00 da quantificarsi e scomputare con le modalità appresso specificate.

Tale spesa massima ammissibile a rimborso potrà riguardare: sia gli oneri sostenuti per l'ottenimento del cambio di destinazione ricomprendendo in ciò le spese per presentazione SCIA, oneri concessori, variazioni catastali, tasse e diritti, certificazione impianti ed energetica, agibilità, prestazioni professionali ecc. e queste, comunque, nella misura massima di € 5.000,00, sia le opere di adeguamento dei locali e dagli impianti riconducibili strettamente agli aspetti connessi ai requisiti igienico sanitari e di sicurezza. Sia gli uni che gli altri, comunque non potranno superare la soglia di € 10.000,00 quale compartecipazione massima a carico dell'Ente. Le superiori spese dovranno risultare da apposito rendiconto approvato dall'ufficio competente in ordine alla loro ammissibilità e congruità.

Il rimborso della spesa certificata ammissibile avverrà mediante scomputo in quota proporzionale dal canone di locazione mensile dovuto nell'arco temporale delle prime due annualità (n.24 mesi).

Tutte le opere e gli interventi eseguiti, impianti, (bagni, infissi, etc ) ed altre opere murarie saranno acquisiti dal comune senza null'altro onere da corrispondere all'aggiudicatario alla fine della locazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e tutte le attività necessarie al mantenimento in buono stato e di esercizio dello stesso per l'uso cui i locali sono destinati.

## **2) Condizioni della locazione – Durata**

L'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e di diritti di qualsiasi sorta.

Il Canone di locazione annuo, posto a base di gara è stabilito in € 6.600,00 (seimilaseicento/00), con canone mensile pari ad € 550,00 (cinquecentocinquanta/00), e sarà in sede di gara soggetto a rialzo nella misura minima delle offerte pari al 10% sul canone posto a base d'asta.

Restano escluse dal canone tutte le spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio in quanto a totale carico dell'aggiudicatario, così come l'IVA nel caso l'aggiudicatario sia soggetto a tale imposta.

IL superiore canone verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

I locali in base alla necessità dell'aggiudicatario, possono aver bisogno di interventi di manutenzione e di alcune migliorie oltre al relativo cambio di destinazione d'uso, che dovranno obbligatoriamente essere realizzate a totale carico dell'Aggiudicatario alla quale sarà affidata la gestione, senza alcun onere a carico del Comune fatto salvo quanto stabilito al precedente punto 1 in ordine alle spese rimborsabili.

Tali migliorie consistono:

- a. Sistemazione dei servizi igienici ,
- b. pulitura dei pavimenti, ripristino degli intonaci dei locali interni che esterni;
- c. adeguamento degli impianti, elettrico ed idrico;
- d. tinteggiatura degli infissi esterni, sostituzione vetri delle finestre e relative zanzariere e griglie anti-piccione ;

Tali lavorazioni dovranno essere preventivamente concordate e successivamente rendicontate al Comune entro mesi 3 (tre) dall'affidamento.

### **3) Il conduttore dovrà farsi carico degli ulteriori oneri consistenti in:**

- Le spese relative a tutte le utenze (il conduttore provvederà a volturare i relativi allacciamenti e stipulare i dovuti contratti) che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario;
- eventuale realizzazione dei lavori di carattere straordinario allestimento degli adeguati arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che si intende condurre;
- gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi opera di miglioramento da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'attività che si intende intraprendere all'interno dell'unità immobiliare;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Modica da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza dell'eventuale personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

### **4) - Requisiti necessari**

Sono ammessi a presentare offerta:

- i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- le Associazioni aventi tra i loro fini statutarie attività sociali, ricreative e culturali, con finalità anche commerciali, ma all'insegna del rispetto e della valorizzazione delle tradizioni locali e dei prodotti tipici del posto, escludendosi in maniera assoluta che nei predetti locali possono essere svolte attività di gioco, scommesse e quanto altro possa prevedere vincite in denaro.

### **Non e' ammessa la partecipazione di concorrenti per i quali sussistono:**

- a) Le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n° 50/2016 e ss.mm.ii.;
- b) Le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. n° 159/2011;
- c) Le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n° 165/2001 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrarre con la pubblica amministrazione.

### **5) - Sopralluogo obbligatorio**

Il sopralluogo dell'immobile è ritenuto necessario e indispensabile per prendere perfetta conoscenza del fabbricato e dei relativi spazi di pertinenza oltre che dell'ubicazione al territorio comunale e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione dell'offerta ed è quindi obbligatorio.

I sopralluoghi potranno essere svolti anche collettivamente, con la presenza contemporanea di più interessati, previo appuntamento da concordarsi con l'Ufficio Manutenzione immobili mediante PEC (indirizzo: manutenzione.immobili.comune.modica@pec.it) o al numero tel. Cell.3357878839

Al termine del sopralluogo, l'interessato riceverà l'attestazione da parte del dipendente da allegare alla manifestazione di interesse.

## **6) - Modalità di partecipazione**

I plichi contenenti le offerte e la documentazione devono pervenire:

- entro il termine perentorio, **a pena di esclusione**, delle ore 12:00 del giorno 08/10/2018;
- all'Ufficio protocollo del Comune di Modica Via Piazza Principe di Napoli n°38 ,ovvero
- mediante raccomandata del servizio di Poste Italiane ovvero di agenzia di recapito autorizzata. È facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi nei giorni feriali durante l'orario di apertura al pubblico presso l'Ufficio Archivio e Protocollo.

Il plico deve essere idoneamente sigillato e deve recare il nominativo del mittente, Codice Fiscale/Partita IVA, sede, numero di telefono, indirizzo PEC e l'oggetto e la data della gara.

Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura recanti rispettivamente la dicitura "Busta A – Documentazione" e "Busta B – Offerta Economica".

**Nella BUSTA A - "Documentazione"** devono essere inseriti i seguenti documenti:

- 1) **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA** resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il concorrente dichiara:
  - la forma giuridica, numero e data di iscrizione , elenco dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza;
  - di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel presente Avviso;
  - di autorizzare il Comune di Modica ad utilizzare l'indirizzo PEC (indicandolo) per la notifica di tutte le comunicazioni di legge inerenti l'appalto in oggetto;
  - di accettare incondizionatamente, in caso di aggiudicazione, tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.
- 2) **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA** resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il concorrente dichiara di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs. n° 50/2016 e ss.mm.ii.

**Per le dichiarazioni di cui ai punti 1) e 2) devono essere utilizzati i Modelli allegati al presente Avviso**

Ai sensi della Legge n° 241/90 si comunica che il Responsabile del procedimento di cui al presente avviso è il Geom. Vincenzo Terranova responsabile del 4° Settore del Comune di Modica.

e-mail: [settore.quarto@comune.modica.rg.it](mailto:settore.quarto@comune.modica.rg.it)

PEC (indirizzo: [settore.quarto.comune.modica@pec.it](mailto:settore.quarto.comune.modica@pec.it)) o al numero tel. Cell.3341018096 .

### **Informazioni**

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale ([www.comune.Modica.it](http://www.comune.Modica.it) e all'Albo Pretorio on line di questo Ente)

Detti Chiarimenti in merito agli aspetti amministrativi della presente procedura possono richiedersi all'Ufficio Gestione Patrimonio . Cell.– 3341018096 .

tramite e-mail: [settore.quarto@comune.modica.rg.it](mailto:settore.quarto@comune.modica.rg.it)

o PEC (indirizzo: [settore.quarto.comune.modica@pec.it](mailto:settore.quarto.comune.modica@pec.it))

IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV

Geom. Vincenzo Terranova



**ALLEGATO "A"**

OGGETTO: GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'  
COMUNALE SITO IN PIAZZA SAN GIOVANNI NN. DA 25 A 26

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA  
DELL'ATTO DI NOTORIETA'**  
(Art. 47 - D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto .....  
(nome e cognome/ ragione sociale)

nato a ..... Prov. (.....) il .....

residente (con sede legale) in ..... prov. (.....)

Via/piazza .....

Codice fiscale (partita IVA) .....

(1) Iscrizione CCIAA di ..... (2) N. R.E.A. ....

(3) R. I. .... tel. ....

(1) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

(2) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

(3) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

Tel. .... Fax. ....

e.mail: .....

consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000

**DICHIARA**

- a) di conoscere e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni del presente Bando, nonché del Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare di proprietà comunale;
- b) di essersi recato sul posto e di essersi reso conto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile stesso, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- c) di prendere atto che l'immobile viene locato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- d) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, amministrazione controllata o concordato preventivo, e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, né versa in stato di sospensione dell'attività commerciale;
- e) di non avere a proprio carico emissione di condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza

di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.c., per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari. Nel caso in cui, invece, si versi in alcuna delle due circostanze, occorre indicare le condanne subite e le fattispecie di reato che le hanno originate, al fine di consentire alla commissione di valutarne la natura;

f) di non avere procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

g) di non essere stato protestato per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del Bando;

h) di non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;

i) l'insussistenza dello stato di responsabilità per colpa grave per false dichiarazioni nel fornire informazioni ad una pubblica amministrazione;

l) di non versare nelle cause ostative di cui all'art. 10 della L. n. 575/1965;

m) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia;

n) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la stipula del contratto, comprese le spese di registrazione e quelle per gli atti derivanti dallo stesso quali le spese di rogito notarile e ogni altra spesa derivante e conseguente alla locazione.

Qualora l'offerta sia presentata a nome di più persone, la superiore dichiarazione deve essere resa da ognuna di esse.

Data .....

Firma .....

Alla dichiarazione deve essere allegata una copia fotostatica del documento di identità del soggetto sottoscrittore.

Se ricorre il caso, inoltre, allegare:

Copia dell'atto costitutivo se trattasi di società o associazioni/fondazioni;

Copia dello statuto sociale se trattasi di persone giuridiche.

ALLEGATO "B"

OGGETTO:GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'  
COMUNALE SITO IN PIAZZA SAN GIOVANNI NN. DA 25 A 26

**DICHIARAZIONE**

Il sottoscritto .....

(nome e cognome / ragione sociale)

nato a .....Prov. (.....)il ..... residente (con sede

legale)in ..... prov. (.....)Via/piazza

Codice fiscale (partita IVA) .....

(1) Iscrizione CCIAA di ..... (2) N. R.E.A. ....

(3) R.I. ....

1) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

(2) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

(3) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

tel. .... Fax .....

e.mail: .....

**DICHIARA**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 codice civile, di conoscere e espressamente approvare le seguenti condizioni indicate nel bando in oggetto:

- Che la mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni del bando o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- Che l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Modica, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione.
- Che l'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente ai sensi del art. 2 del bando senza possibilità di rilanci.

- Che la parte locatrice si impegna ad esercitare in detto locale attività finalizzate alla valorizzazione del sito e delle peculiarità di prodotti locali escludendosi da ciò in maniera tassativa qualunque attività di intrattenimento e svolgimento di giochi con premi in denaro, l'utilizzo di carte da gioco, l'installazione di apparecchi elettronici che prevedono premi in denaro o simili dovrà prestare, prima della stipula del contratto, a garanzia della locazione, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo (su cui in deroga alle vigenti leggi non maturano interessi).
- Che il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili anticipate. Pertanto, dopo il primo, che dovrà essere versato contestualmente alla stipula del contratto, i successivi canoni dovranno essere versati entro il 30 del mese previa emissione della fattura da parte del comune.
- Che il canone sarà aggiornato a 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.
- Che il mancato pagamento del canone dovuto, comporta la risoluzione dell'assegnazione e l'inizio automatico dell'iter legale per l'esazione del credito, salvo il recupero delle cauzioni.
- Che deve essere stipulata adeguata polizza assicurativa antincendio e polizza assicurativa contro i danni causati all'immobile, per responsabilità civile e a copertura del rischio di terzi utilizzatori.
- Che sono a carico della parte conduttrice tutti gli oneri ed i costi riguardanti i pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, TV, ecc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi.
- Che sono a carico della parte locatrice ogni tassa o contributo dovuto per legge.
- Che la parte locatrice deve provvedere, a propria cura e spese, ad eseguire, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali, eventuali interventi di adeguamento della struttura e a dotare la stessa degli arredi e delle attrezzature necessarie per l'espletamento del servizio oggetto di locazione.
- Che sono a carico del locatario tutte le operazioni di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e tutte le operazioni necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.
- Che prima dell'inizio dell'attività, la parte locatrice deve presentare agli organi competenti, la richiesta per l'ottenimento di tutti i titoli e le autorizzazioni richieste dalla legge per l'attività oggetto del presente bando.
- Che la parte locatrice dà atto che l'autorizzazione all'esercizio delle attività è correlata alla struttura oggetto di gara, che decade alla scadenza della locazione ed che è esclusa ogni forma di trasferimento in altra sede e di subingresso di altro soggetto, salvo i diritti degli eredi.
- Che sono a carico della parte locatrice la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di manutenzione, conservazione, e adeguamento tecnico, igienico/sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti consentiti. Il rimborso delle somme anticipate per l'eventuale cambio di destinazione d'uso sia progettuali che materiali saranno riconosciute a scomputo del canone di affitto nei i primi mesi del contratto su presentazione di note spese fino ad un massimo di euro 10.000,00. Tutti gli interventi eseguiti, impianti, arredi fissi (bagni, infissi, etc) ed opere murarie saranno acquisiti dal comune senza null'altro corrispondere all'aggiudicatario.
- Che l'immobile locato deve essere mantenuto in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza.
- Che alla scadenza contrattuale l'immobile deve essere consegnato in buono stato.
- Che tutte le nuove opere realizzate sull'immobile assegnato saranno acquisite in proprietà dal Comune che è tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

- Che la parte locatrice potrà liberamente disporre delle attrezzature, suppellettili e beni mobili di sua proprietà, adibiti ed utilizzati per lo svolgimento dell'attività, senza che il Comune abbia l'obbligo di riscattarli o di corrispondere indennizzi, rimborsi o compensi a qualunque titolo e sempre che ciò possa avvenire senza nocumento dell'immobile.
- Che deve essere consentita al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.
- Che sono a carico della parte locatrice le spese del contratto dipendenti e conseguenti, comprese le spese di registrazione e quelle per gli atti derivanti dallo stesso quali le spese di rogito notarile e ogni altra spesa derivante e conseguente alla locazione.
- Che la parte locatrice rinuncia all'indennità di cui all'art. 34 della L. 392/1978, ai sensi dell'art. 51 del RD 827 del 1924.
- Che la parte locatrice solleva il Comune di Modica da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività svolte.

Data .....

Firma .....

ALLEGATO "C"

Marca da  
bollo euro 16,00

OGGETTO: GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI  
PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA SAN GIOVANNI NN. DA 25 A  
26

**MODULO INDICAZIONE OFFERTA ECONOMICA**

Il sottoscritto .....

(nome e cognome / ragione sociale)

nato a ..... Prov. (.....) il .....

residente (con sede legale) in .....

prov. (.....) Via/piazza .....

Codice fiscale (partita IVA) .....

(1) Iscrizione CCI/AA di .....

(1) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

tel. .... Fax : .....

e.mail: .....

**OFFRE**

per la locazione dell'immobile di via SAN GIOVANNI nn. da 25 a 26

**IL PREZZO DI:**

Euro (in cifre)<sup>1</sup> .....

Euro (in lettere) .....

Data .....

Firma

.....

<sup>1</sup> L'offerta deve essere esclusivamente in aumento e con un rialzo minimo di € 20,00 rispetto al valore stimato a base d'asta