

COMUNE DI CUGNOLI			
Anno	Titolo	Classe	PARTENZA
2019	N		
Prot.n.	1606	Del	07/03/2019



# COMUNE DI CUGNOLI

Provincia di Pescara

Comune Capofila  
Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescarese

Sede UTR 5 - Comuni Fuori Cratere  
AO5 - Comuni del Cratere

## SETTORE TECNICO

**“CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN CUGNOLI (PE) IN C.DA CESURA (F. 6, PART. 894)**

### BANDO DI GARA

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 DEL 23/02/2019, recante “Indirizzi per l'affidamento in locazione di immobile di proprietà comunale sito in C.da Cesura e della propria Determinazione a contrarre n. 23 del 05/03/2019, avente ad oggetto: “Approvazione bando di gara per la “CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN CUGNOLI (PE) IN C.DA CESURA (F. 6 PART. 894) –Indizione Bando di Gara.

#### AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE:

Comune di Cugnoli, Via Roma, 5 – 65020 Cugnoli (PE)  
Telefono n. 085857 E-mail: [tecnico@comune.cugnoli.pe.it](mailto:tecnico@comune.cugnoli.pe.it) pec: [tecnico@pec.comune.cugnoli.pe.it](mailto:tecnico@pec.comune.cugnoli.pe.it)

#### 1. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare persone fisiche e persone giuridiche che dovranno dichiarare, come specificato negli allegati:

- l'insussistenza delle cause ostative di cui alla legge 31 maggio 1965, n. 575”;
- l'insussistenza di condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi del D.lgs 231/2001;
- di impegnarsi a pagare regolarmente il canone di locazione;
- di aver preso visione e di conoscere lo stato dei locali oggetto della locazione, nonché di essere a conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sul buon andamento della stessa e di averne tenuto debitamente conto nella formulazione dell'offerta;
- che tutti i documenti di gara sono sufficienti ed atti ad individuare completamente l'oggetto della locazione ed i relativi oneri, nonché di accettare espressamente tutte le condizioni e le prescrizioni contenute nel bando di gara e nel contratto di locazione;
- l'assenza di contenziosi, di qualsiasi tipo e natura, con il Comune di Cugnoli, al momento della pubblicazione del bando;
- l'insussistenza di condizioni di morosità con il Comune di Cugnoli, al momento della pubblicazione del bando;

I legali rappresentanti, in nome e per conto, delle imprese/società/cooperative partecipanti alla gara, alla data di scadenza del presente bando di gara, devono dichiarare INOLTRE:

- la mancanza di condanne, con sentenze passate in giudicato, a carico del/i legali rappresentante/i e amministratore/i per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a

trattare con la pubblica amministrazione, nonché l'insussistenza delle cause ostative di cui alla legge 31 maggio 1965, n. 575;

- b) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente o procedura concorsuale, e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- c) possesso dei requisiti morali (artt. 6-7-8-9) della L.R. 16 luglio 2008, n. 11 concernente la "Nuove norme in materia di commercio";
- d) regolarità contributiva (DURC);
- e) l'iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- f) di obbligarsi ad attuare a favore dei lavoratori dipendenti, soci o collaboratori condizioni normative, retributive, assicurative e contributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti di lavoro e dagli accordi locali integrativi agli stessi applicabili alla data dell'offerta e vigenti nella località in cui si svolge l'attività;

## **2. OGGETTO DELLA GARA**

L'oggetto della gara è la locazione di un capannone industriale/artigianale, di proprietà comunale sito in Zona Industriale C.da Cesura, identificato catastalmente al F. 6, p.lla 894, sub. 4 e sub. 5;

La superficie lorda dell'immobile è di circa mq. 734,40, su due piani, il P.T. di mq. 367,20, con altezza media di ml. 4,50, il 1° P. di mq. 367,20, con altezza media di ml. 4,00.

La superficie netta complessiva è di circa mq. 708,00.

Si allega al presente bando la planimetria catastale.

## **3. BASE ASTA E AGGIORNAMENTO CANONE**

Il canone mensile posto a base d'asta per la locazione di cui sopra è pari ad euro 1.200,00. Il canone offerto in sede di gara, dal 2° anno di locazione, sarà aggiornato sulla base della variazione di legge secondo l'indice ISTAT annuo.

## **4. DURATA DEL CONTRATTO**

La durata del contratto sarà di n. 6 (sei) anni rinnovabile di ulteriori 6 (sei) anni fatta salva la disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con nota raccomandata entro 12 mesi prima della scadenza dello stesso.

Il Comune potrà recedere alla scadenza del primo contratto fatto salvo l'invio della disdetta al conduttore con lettera raccomandata A/R all'indirizzo: Comune di Cugnoli, Via Roma, n. 5 Cugnoli (PE), almeno 6 mesi prima della scadenza.

## **5. USO DEI LOCALI**

Il locale è destinato all'uso Artigianale Produttivo. E' da escludersi ogni altro utilizzo.

Non è consentito cambiare la destinazione d'uso dei locali, se non all'interno delle categorie ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti e previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione locataria. E' fatto divieto di sublocare i locali concessi in locazione.

## **6. NULLA OSTA AUSL ED EVENTUALI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO**

Qualora necessarie, sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla- Osta dell'AUSL per iniziare l'attività, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari e/o conseguenti.

## **7. NULLA OSTA COMANDO VV.FF**

Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla-Osta del Comando dei VV. FF se l'attività che si vuole attivare è soggetta, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari compreso l'impianto elettrico.

## **8. SPESE ACCESSORIE**

I locali, dotati di certificato di agibilità, sono allacciati alle pubbliche utenze: energia elettrica, telefono, acquedotto, fognatura, gas metano tramite un sistema autonomo, con certificazioni di conformità. Sono a totale carico dell'aggiudicatario tutte le spese per riattivare le utenze per garantire le volturazioni delle utenze e i costi successivi dei consumi e/o dei canoni;

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di manutenzione e di adeguamento del locale, compreso, a titolo indicativo e non esaustivo, eventuali sostituzione di pavimenti, apparecchi igienico sanitari, rubinetterie, corpi scaldanti, impianti illuminanti ecc.;

Sono a totale carico dell'aggiudicatario le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti, sia per necessità di legge che per scelta personale, pertanto verrà rilasciata da questo Ente l'A.P.E., a seguito di dette modifiche agli impianti;

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di locazione, nonché eventuali spese di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessarie nel corso della durata del contratto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività che si intende insediare.

Le spese per la stipula del contratto di locazione sono a totale carico dell'aggiudicatario;

L'aggiudicatario potrà apportare successive modifiche, innovazioni, migliorie all'immobile concesso, escluso il cambio di destinazione d'uso, previo ottenimento del nulla-osta in forma scritta da parte del Comune. Tutte le spese per tali opere sono a carico dell'aggiudicatario e non sono riconosciute né a scomputo del canone di locazione, né a fine contratto.

#### **9. ISPEZIONE DEI LOCALI**

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

#### **10. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

L'aggiudicatario deve impegnarsi a riconsegnare l'unità immobiliare concessa in buono stato, salvo il deterioramento d'uso al termine della locazione.

#### **11. MODIFICHE AI LOCALI**

L'aggiudicatario potrà apportare successive modifiche, innovazioni, migliorie all'immobile concesso, escluso il cambio di destinazione d'uso, previo ottenimento del nulla-osta in forma scritta da parte del Comune. Tutte le spese per tali opere sono a carico dell'aggiudicatario e non sono riconosciute né a scomputo del canone di locazione, né a fine contratto.

#### **12. RESPONSABILITA' DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa, dovuta da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso

#### **13. PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Le spese ed il canone di locazione sono dovuti a decorrere dalla data di stipula del contratto.

Il canone di locazione verrà corrisposto in numero 12 (dodici) rate annuali, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda entro il giorno 5 (cinque) del mese successivo e così via fino alla scadenza del contratto;

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge.

#### **14. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario in sede di sottoscrizione del contratto dovrà versare apposita garanzia pari a 6 (sei) mensilità di locazione offerta in sede di gara.

L'aggiudicatario su richiesta scritta dell'amministrazione comunale dovrà procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva; qualora tale termine dovesse

protrarsi senza giustificato motivo, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione provvisoria verrà incamerata definitivamente dall'Ente e nulla potrà essere preteso.

#### 15. CESSIONE D'AZIENDA

In caso di cessione d'azienda l'aggiudicatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente gara restano responsabili in solido verso il Comune.

La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante previsti nel presente bando di gara pubblica che sono stati oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.

#### 16. CAUZIONE PROVVISORIA

In sede di gara il concorrente dovrà presentare una **cauzione provvisoria pari al 2 % del canone annuo posto a base d'asta** e dovrà essere costituita, sotto forma di cauzione, da versarsi presso la Tesoreria Comunale con IBAN: IT83P0542404297000050139137 con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile entro quindici giorni a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo A/R.

La fidejussione avrà validità per una durata di almeno 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio o l'originale della fidejussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione alla gara.

La cauzione provvisoria sarà trattenuta solo per l'aggiudicatario a garanzia della stipula del contratto, mentre per gli altri partecipanti all'asta sarà svincolata ad avvenuta aggiudicazione definitiva.

#### 17. CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA

La locazione dell'immobile, oggetto del presente bando è offerta al canone annuale di € 14.400,00 (euro quattordicimilaquattrocento/00) quale importo a base d'asta, soggetto ad offerte al rialzo.

Il canone di locazione dell'immobile, definito in esito alla procedura di gara, sarà versato al Comune di Cugnoli, nei termini e con le modalità e maggiorazioni ISTAT previste dall'art. 5 dello schema di contratto;

### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

#### 18. TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

A pena di esclusione, l'offerta in plico chiuso, controfirmato sul lembo di chiusura deve essere inoltrata all'ufficio Protocollo del Comune di Cugnoli (PE), Via Roma, n. 5, **entro le ore 14:00 del giorno 16 marzo**;

All'esterno del plico dovrà essere indicato il nome e cognome dell'offerente, l'esatto indirizzo e dovrà apporsi la seguente dicitura:

"Gara per la locazione di un immobile per attività artigianale/indisuttriale, di proprietà comunale sito in C.da Cesura"

#### 19. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico al suo interno dovrà contenere n. 2 buste chiuse, controfirmate sul lembo di chiusura.

La busta "A" contenente la documentazione per la gara dovrà recare la dicitura **"Documentazione e dichiarazioni per la gara"**.

La busta "B" dovrà contenere l'offerta economica e dovrà recare la dicitura **"Offerta Economica"**.

#### 20. DOCUMENTAZIONE PER LA GARA

Per partecipare alla gara deve essere presentata la documentazione di seguito descritta, contenuta in un unico plico, sigillato e firmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno la denominazione del concorrente e la seguente dicitura: "Offerta per l'affidamento in locazione di un capannone, ad uso "artigianale/produttivo". Il plico deve pervenire (farà fede, dunque, la data di arrivo) a mezzo raccomandata A.R., ovvero mediante

consegna a mano, entro e non oltre le ore **14.00 del giorno 16 marzo 2019**, termine ultimo e perentorio stabilito per la ricezione, a pena di esclusione dalla procedura di gara, al seguente indirizzo: Ufficio Protocollo del Comune di Cugnoli, via Roma, 5, 65020 Cugnoli (PE). Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione, n. 2 buste come di seguito specificate:

– **Busta A** riportante sull'esterno soltanto la dicitura "**BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**", sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dal titolare/legale rappresentante o procuratore all'uopo designato; – **Busta B** riportante sull'esterno soltanto la dicitura "**BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA**", sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dal titolare/legale rappresentante o procuratore all'uopo designato.

La "**Busta A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" deve contenere:

- 1) l'istanza di ammissione alla gara/dichiarazioni ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., redatta in carta semplice, come da allegato modello di domanda di partecipazione, debitamente sottoscritta dal Titolare/Legale Rappresentante dell'impresa/società partecipante, corredata da copia leggibile di un documento d'identità del sottoscrittore, in corso di validità;
- 2) l'attestazione di avvenuto sopralluogo (come da allegato modello);
- 3) la copia dello schema di contratto debitamente firmato su ogni foglio per accettazione;
- 4) la cauzione provvisoria pari al 2% dell'importo del canone annuale a base di gara (copia della quietanza rilasciata dalla tesoreria comunale o originale dell'atto di fidejussione bancaria o assicurativa).

La "**Busta B - OFFERTA ECONOMICA**" deve contenere:

L'offerta economica redatta in lingua italiana (carta libera), in cifre e ripetuto in lettere indicante il canone annuale offerto. L'offerta dovrà essere almeno pari all'importo indicato a base d'asta o comunque migliorativa. Saranno escluse le offerte in ribasso. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso. Quando nell'offerta vi sia discordanza tra l'indicazione in lettere e quella in cifre, sarà considerata valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente appaltante.

Nella busta contenente l'offerta economica non devono essere inseriti altri documenti.

## 21. SOPRALLUOGO

È obbligatorio per i soggetti concorrenti, a pena di esclusione, effettuare il sopralluogo presso i locali oggetto di locazione. Tale sopralluogo dovrà essere eseguito dal titolare/legale rappresentante del soggetto che intende partecipare alla gara o da un incaricato a ciò delegato per iscritto. In occasione della visita dovrà essere compilato apposito verbale che sarà allegato all'offerta (come da allegato modello), riportando la data in cui è stata effettuata la visita e la firma del titolare/legale rappresentante del soggetto che intende partecipare alla gara e dal rappresentante del Comune. Per effettuare sopralluoghi presso l'immobile oggetto del presente bando, il tecnico comunale è disponibile negli orari d'ufficio, previo appuntamento telefonico al n. 085/8576131.

## 22. AVVERTENZE

Non si darà corso all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti a destinazione nel tempo stabilito o sui quali non sia stata posta l'indicazione relativa al mittente o le diciture previste e sopra specificate. Le offerte presentate non possono essere ritirate, né modificate o sostituite con altre. L'Amministrazione comunale si riserva di procedere all'aggiudicazione della locazione anche in presenza di una sola offerta valida. Nel caso di due o più candidati che abbiano presentato la medesima offerta economica, la quale risulti essere anche la miglior offerta per il Comune si procederà ad aggiudicare la locazione al candidato che sarà individuato mediante estrazione a sorte.

## 23. MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica verrà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'offerta sia superiore al prezzo a base d'asta, in un seggio di gara, in seduta pubblica.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Il Presidente della seduta di gara, nel giorno e nel luogo indicati per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte di gara, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso d'Asta della domanda di partecipazione, e successivamente darà lettura dell'offerta economica.

Non appena concluse le operazioni di lettura delle offerte, la Commissione provvederà a stilare una graduatoria delle offerte pervenute e ritenute ammissibili in ordine decrescente di prezzo e il Presidente, anche in qualità di Dirigente competente, procederà a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore di colui che ha formulato l'offerta di maggior importo rispetto alla base d'asta fissata.

Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale contenente anche la proclamazione da parte del Presidente della Commissione dell'aggiudicazione provvisoria.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso di due o più offerte di pari importo nella stessa seduta si procederà, per l'attribuzione di precedenza nella collocazione in graduatoria, mediante sorteggio.

#### **24. OPERAZIONI DI GARA**

Le offerte verranno aperte, presso la sala consiliare sita nel Comune di Cugnoli, in via Roma n. 5, il **giorno 18 marzo c.a. alle ore 09:00**, alla presenza dei componenti del Seggio di Gara presieduto dal RUP. Ogni eventuale variazione della data sarà comunicata ai partecipanti tramite avviso pubblicato sulla Home page del sito istituzionale del Comune di Cugnoli. Il Seggio di Gara, ricevuti i plichi, in seduta pubblica, procederà alla constatazione dell'integrità e all'apertura degli stessi, verificando, quindi, la presenza ed integrità delle altre buste contenenti la documentazione amministrativa, e l'offerta economica. Il Seggio di Gara, in seguito, procederà all'apertura pubblica delle buste "A - Documentazione amministrativa", verificando la documentazione ivi inserita e disponendo circa l'ammissibilità dei concorrenti. Successivamente, per i soli concorrenti ammessi, la Commissione procederà pubblicamente a: - aprire la busta "B - Offerta Economica" contenente l'offerta economica, e dandone lettura; - formulare la graduatoria provvisoria, determinata sulla scorta della offerte economiche presentate dai concorrenti in conformità ai criteri di cui al precedente punto 23 "Modalità di gara e criteri di aggiudicazione".

#### **25. TERMINE DI VALIDITA' DELLE OFFERTE**

Le offerte presentate conservano validità per 180 giorni dalla data di presentazione. L'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, etc.) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti.

#### **26. OBBLIGHI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario sarà invitato a presentare, pena la decadenza dell'aggiudicazione: a) tutta la documentazione relativa al possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara; b) 6 (sei) mensilità di canone mensile offerto. Ove nel termine stabilito, l'aggiudicatario non abbia ottemperato a quanto richiesto o non si sia presentato alla sottoscrizione del contratto, la Stazione appaltante avrà la facoltà di pronunciare la decadenza dell'aggiudicazione, di procedere all'escussione della garanzia provvisoria e all'aggiudicazione al concorrente che segue nella graduatoria. Il locale commerciale sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non

saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi di qualsiasi sorta in caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario.

## **27. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

Successivamente allo svolgimento dell'asta pubblica si provvederà ad acquisire d'ufficio per il solo soggetto risultato aggiudicatario la documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione sostitutiva presentata nell'istanza di partecipazione.

L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni comporta la revoca dell'aggiudicazione provvisoria, salvo le responsabilità penali; l'Ente inoltre procederà ad aggiudicare l'asta al secondo classificato in graduatoria.

A seguito dell'esito positivo delle verifiche delle dichiarazioni sostitutive dell'aggiudicatario il dirigente adotterà la determinazione di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione definitiva non ha gli effetti del contratto.

## **28. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

La stipulazione del contratto di locazione avverrà entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Le spese per la stipula del contratto sono a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amministrazione procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

## **29. MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il canone di locazione verrà corrisposto in numero 12 (dodici) rate annuali, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda entro il giorno 5 (cinque) del mese successivo e così via fino alla scadenza del contratto;

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge.

I versamenti dovranno essere effettuati alla Tesoreria Comunale, mediante bonifico intestato al Comune di Cugnoli.

## **30. INFORMATIVA EX D.LGS. 196/03 E GDPR N. 2016/679**

Il concorrente con la partecipazione consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e del GDPR N. 2016/679 per tutte le esigenze procedurali. Il trattamento dei dati avverrà con sistemi elettronici e manuali, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto del citato provvedimento legislativo. I soggetti interessati potranno esercitare i diritti previsti dal D.Lgs n. 196/2003.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla L. n. 241/90 ed s.m.i. nonché dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.

Il presente bando e la documentazione inerente l'immobile è disponibile sul sito del Comune [www.comune.cugnoli.pe.it](http://www.comune.cugnoli.pe.it) alla voce "Amministrazione trasparente/bandi di gara e contratti". All'Albo Pretorio on line. Le visite presso l'immobile oggetto del presente bando potranno essere effettuate con l'accompagnamento di un dipendente comunale, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico, tel. 085 8576131 (il giorno 09/03/2019 ed il giorno 12/03/2019, dalle ore 11,00 alle ore 13,00).

## **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Raffaella Bettoni – Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Cugnoli.



**Allegati:** - Planimetria catastale;  
- Visura catastale;  
- Allegato 1: schema di domanda di partecipazione;

- Allegato 2: attestato di sopralluogo;
- Allegato 3: schema di contratto, da rinviare firmato per accettazione;
- Allegato 4: offerta economica.

Il Responsabile del Settore Tecnico

(Arch. Raffaella Bettoni)



MODULARIO  
F. rig. rend. 483

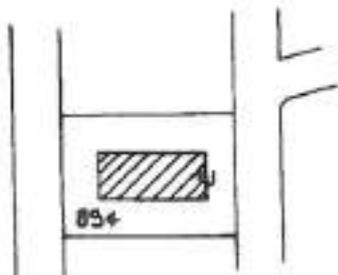


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
\*Scala originale non disponibile.\*

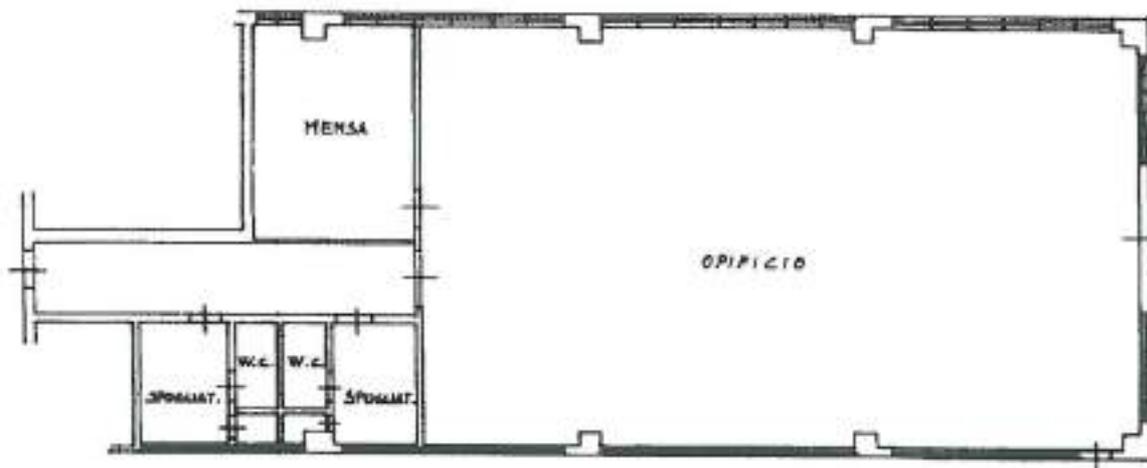
MOD. 99 (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CUGNOLI via LOCALITA' CESURA civ.         



PLANIMETRIA      SCALA d: 2000



PIANTA PIANO TERRA      h: mt 4.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2019 - Comune di CUGNOLI (D201) - < Foglio: 6 - Particella: 894 - Subalterno: 4 >  
CONTRADA CESURA piano: T;

Dichiarazione di N.C.   
Ultima  Operazione di rizzazione

Compilata dal INGEGNERE  
(Titolo, cognome e nome)  
PALUMBO GABRIELE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 07/09/1999 - Data: 06/03/2019 - n. T4800 - Richiedente: CHLLFR62H25D201K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
della provincia di PELICOLA n. 737

n. 894 sub. 4

data 17-06-1988 Firma ing. G. Palumbo

B. 1196 / 1  
7 4 94

MODULARIO  
F. 19. 1990. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
*Scala originale non disponibile.*

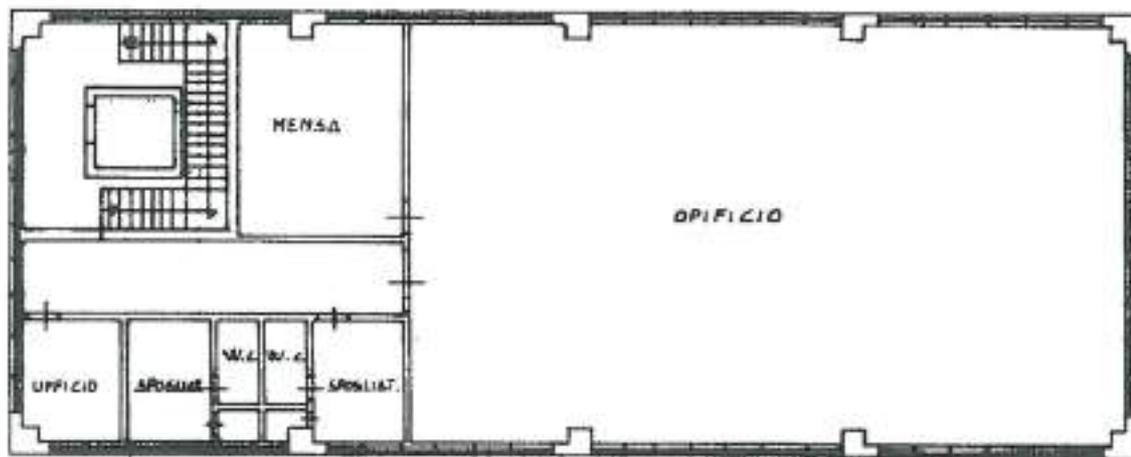
MOO. 8N (CEU)

LIRE  
500

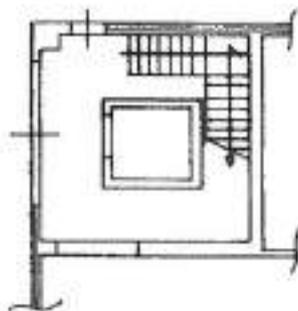
Planimetria di u.i.u. in Comune di CUGNOLI via LEGANTA CESURA CIV. ....



PLANIMETRIA SCALA 1:2000



PIANTA PIANO PRIMO h. mt 4.00



PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2019 - Comune di CUGNOLI (D201) - < Foglio: 6 - Particella: 894 - Subalterno: 5 >  
CONTRADA CESURA piano: T-1;

Dichiarazione di N.C.



Compilata dal INGEGNERE

PALUMBO GABRIELE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 07/09/1999 - Data: 06/03/2019 - n. T4890 - Richiedente: CHLLFR62H25D201K

Totale sched: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 894 sub. 5

della provincia di PRACERA TO 211

data 17-06-1999 Firma ing. Palumbo

6-11-2012  
7-9-99



Direzione Provinciale di Pescara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/03/2019 - Ora: 08.10.26 Fine  
Visura n.: T4618 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CUGNOLI ( Codice: D201)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESCARA
<b>Unità Immobiliare</b>	Foglio: 6 Particella: 894 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	894	4			D/I				Euro 3.976,72 L. 7.700.000	VARIAZIONE del 07/09/1999 in atti dal 07/09/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE RIPOSTIGLIO BENE COMUNE NON CENSIB (n. B01196.1/1999)
Indirizzo: CONTRADA CESURA piano: T;												
Notifica: *												
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												
<b>INTESTATO</b>												
N. I COMUNE DI CUGNOLI ENTE TERRITORIALE												
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune D201 - Sezione - Foglio 6 - Particella 894												
Unità immobiliari n. 1												
Visura telematica esente per fini istituzionali												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CUGNOLI ( Codice: D201)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESCARA
<b>Unità Immobiliare</b>	Foglio: 6 Particella: 894 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	894	4			D/I				Euro 3.976,72 L. 7.700.000	VARIAZIONE del 07/09/1999 in atti dal 07/09/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE RIPOSTIGLIO BENE COMUNE NON CENSIB (n. B01196.1/1999)
Indirizzo: CONTRADA CESURA piano: T;												
Notifica: *												
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												
<b>INTESTATO</b>												
N. I COMUNE DI CUGNOLI ENTE TERRITORIALE												
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune D201 - Sezione - Foglio 6 - Particella 894												
Unità immobiliari n. 1												
Visura telematica esente per fini istituzionali												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

CODICE FISCALE: 80003240687\*  
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000



Direzione Provinciale di Pescara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/03/2019 - Ora: 08.11.21 Fine  
Visura n.: T4726 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CUGNOLI ( Codice: D201)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESCARA	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 6 Particella: 894 Sub.: 5	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	894	5			D/1				Euro 5.025,13 L. 9.730,000	VARIAZIONE del 07/09/1999 in atti dal 07/09/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE RIPOSTIGLIO BENE COMUNE NON CENSIB (n. 801196.1/1999)

Indirizzo: CONTRADA.CESURA piano: T-1;  
Notifica: -  
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Partita: 486 Mod.58 486

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CUGNOLI ENTE TERRITORIALE	80003250687*	(1) Proprietà per 1000/1000

Mappali Termini Cerealiù  
Codice Comune D201 - Sezione - Foglio 6 - Particella 894

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*Allegato 1 – da inserire nella busta "A - Documentazione Amministrativa"*

Spett.le Comune di CUGNOLI  
Via Roma n. 5  
65020 – CUGNOLI (PE)

**Gara per la "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE  
ARTIGIANALE/INDUSTRIALE UBICATO IN LOCALITA' CESURA" (F. 6 P.IIa 894)**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ via  
\_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ in qualità di  privato cittadino  
 \_\_\_\_\_ dell'impresa/società/cooperativa \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ codice fiscale  
\_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_ recapito telefonico  
\_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

letto attentamente e considerato quanto prescritto nel bando pubblicato per l'assegnazione di un capannone  
in località Cesura, in Cugnoli, (Piano Terra e Piano Primo, F. 6, P.IIa 894, sub. 4 e sub. 5)

**DICHIARA DI MANIFESTARE IL PROPRIO INTERESSE ALLA LOCAZIONE E A TAL FINE  
DICHIARA:**

- di essere in regola con i requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016, necessari per contrarre con la pubblica amministrazione;
- attività che si intende svolgere nell'immobile: \_\_\_\_\_ Codice Ateco: \_\_\_\_\_
- di essere \_\_\_\_\_ dell'impresa/società/cooperativa per conto della quale si esprime la presente offerta e che sarà titolare del contratto di locazione. Detta impresa/società/cooperativa è iscritta c/o la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ codice attività \_\_\_\_\_ (specificare tipo di attività) ed è essa stessa in regola con i requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016 per contrarre con le pubbliche amministrazioni.

A tal fine ai sensi dell'articolo 38 del DPR 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 dello stesso DPR, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

**DICHIARA**

1. la mancanza di condanne, con sentenze passate in giudicato, per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a trattare con la pubblica amministrazione, nonché l'insussistenza delle cause ostative di cui alla legge 31 maggio 1965, n. 575;
2. l'insussistenza di condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.lgs. n. 231/2001;
3. di impegnarsi a pagare regolarmente il canone di locazione;
4. di aver preso visione e di conoscere lo stato dei locali oggetto della locazione, nonché di essere a conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sul buon andamento della stessa e di averne tenuto debitamente conto nella formulazione dell'offerta;

5. che tutti i documenti di gara sono sufficienti ed atti ad individuare completamente l'oggetto della locazione ed i relativi oneri, nonché di accettare espressamente tutte le condizioni e le prescrizioni contenute nel bando di gara e nel contratto di locazione;
6. l'assenza di contenziosi, di qualsiasi tipo e natura, con il Comune di Cugnoli al momento della pubblicazione del bando;
7. l'insussistenza di condizioni di morosità con il Comune di Cugnoli al momento della pubblicazione del bando;

In nome e per conto, della \_\_\_\_\_ (impresa/società/cooperativa) partecipante alla gara, alla data di scadenza del presente bando di gara, dichiara inoltre:

8. la mancanza di condanne, con sentenze passate in giudicato, a carico del/i legali rappresentante/i e amministratore/i per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a trattare con la pubblica amministrazione, nonché l'insussistenza delle cause ostative di cui alla legge 31 maggio 1965, n. 575;
9. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente o procedura concorsuale, e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
10. regolarità contributiva (DURC);
11. l'iscrizione alla C.C.I.A.A.;
12. di obbligarsi ad attuare a favore dei lavoratori dipendenti, soci o collaboratori condizioni normative, retributive, assicurative e contributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti di lavoro e dagli accordi locali integrativi agli stessi applicabili alla data dell'offerta e vigenti nella località in cui si svolge l'attività;

**DICHIARA**, infine, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al Regolamento UE 679/2016, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente ai soli fini delle attività connesse alla locazione in oggetto e ai conseguenti adempimenti istituzionali; nonché di essere a conoscenza che i dati conferiti saranno custoditi nella banca dati del Comune di Cugnoli a cura del Responsabile del Settore Tecnico di detto Comune, arch. Raffaella Bettoni e che in relazione al trattamento dei propri dati potrà far valere tutti i diritti previsti dal Regolamento UE 679/2016, che si intende qui integralmente richiamato.

INDICA IL SEGUENTE RECAPITO CUI SI DOVRANNO INDIRIZZARE LE COMUNICAZIONI  
RELATIVE ALLA PRESENTE DOMANDA e SUCCESSIVE

Denominazione \_\_\_\_\_  
 Indirizzo \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
 Comune \_\_\_\_\_  
 Provincia \_\_\_\_\_ Codice Avviamento Postale \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
 Indirizzo \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
 E-mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

Luogo e data

FIRMA (leggibile e per esteso)

Allegati: 1. fotocopia copia del documento d'identità in corso di validità.

2. attestazione di avvenuto sopralluogo;
3. copia dello schema di contratto di locazione in oggetto debitamente firmato su ogni foglio per accettazione;
4. cauzione provvisoria (2% dell'importo del canone annuo offerto in sede di gara) pari ad € \_\_\_\_\_,00 (copia della quietanza rilasciata dalla tesoreria comunale o originale dell'atto di fideiussione bancaria o assicurativa).

Luogo e data

FIRMA (leggibile e per esteso)

Allegato 2 – da inserire nella busta "A - Documentazione Amministrativa"

Spett.le Comune di CUGNOLI  
Via Roma n. 5  
65020 – CUGNOLI (PE)

Gara per la "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE  
UBICATO IN LOCALITA' CESURA" (F. 6 P.IIa 894, sub. 4 e sub. 5)

**ATTESTATO DI SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ via  
\_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ in qualità di  privato cittadino  
 \_\_\_\_\_ dell'impresa/società/cooperativa \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ codice fiscale  
\_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_ recapito telefonico  
\_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ e-mail  
\_\_\_\_\_

letto attentamente e considerato quanto prescritto nel bando pubblicato

**DICHIARA**

di aver effettuato il sopralluogo in data \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso i  
locali oggetto di locazione, destinati ad uso abitativo/turistico, collocati nel fabbricato indicato in oggetto, di  
aver preso piena e integrale conoscenza del bando di gara, del contratto di locazione, nonché di tutti i relativi  
allegati accettandone le condizioni.

Cugnoli,

Firma

Per l'Amministrazione aggiudicatrice

# COMUNE DI CUGNOLI

## PROVINCIA DI PESCARA

### CONTRATTO PER LA LOCAZIONE AD USO DI UN CAPANNONE

#### ARTIGIANALE

#### SITO IN CUGNOLI IN LOCALITA' CESURA (F. 6, P.LLA 894)

L'anno duemiladiciannove, il giorno ..... del mese di ....., presso la sede comunale di Cugnoli, in Via Roma n. 5, senza l'assistenza di testimoni per avervi i signori intervenuti, d'accordo fra loro ed espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi:

L'Arch. Raffaela Bettoni, nata a Manfredonia (FG) il 07/12/1962, domiciliato per la funzione presso l'intestato Comune, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune predetto, C.F.: 80003250687 P.I.V.A.: 00199110685 che rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, di seguito nel presente atto denominato "Comune" e

Il Sig....., nato a ..... residente in via ..... nella sua qualità di Legale Rappresentante della Ditta ..... con sede legale in via ..... - codice fiscale e partita I.V.A.....; PEC.....

di seguito nel presente atto denominato "conduttore";

#### PREMESSO CHE

- in esecuzione della deliberazione di G.C. n. 12 del 23/02/2019 e successiva determinazione a contrattare del Responsabile del Servizio Tecnico n. 23 del 05/03/2019 si stabiliva di procedere, con apposita procedura aperta per la "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN CUGNOLI, C.DA CESURA, CENSITO AL CATASTO (F. 6,

P.LLA 894 SUB. 4 E SUB. 5);

- con la determinazione n. \_\_\_\_\_ del .....il Comune ha proceduto all'affidamento in locazione del summenzionato immobile. A conclusione di detta procedura l'affidatario è stato individuato nella Ditta sopra indicata che, pertanto, assume nel presente contratto, per la durata del medesimo, la funzione di conduttore del citato immobile;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **Art. 2 – Oggetto del contratto**

Il Comune di Cugnoli concede in locazione, alla Ditta \_\_\_\_\_ che accetta senza riserva alcuna, l'immobile comunale destinato ad attività artigianale produttiva, comprensivo di pertinenze, sito in questo Comune, alla C.da Cesura, censito al F. 6. P.la 894, sub. 4 e sub. 5, meglio individuato alle planimetrie e visure catastali, allegate, per essere utilizzato esclusivamente per l'attività assentita ed alle condizioni tutte del bando e del presente contratto.

#### **Art. 3 – Consegna dell'immobile**

L'immobile sarà consegnato al conduttore, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù e quant'altro, entro il termine di venti (20) giorni dalla stipula del presente contratto, nel giorno ed ora indicato con adeguato preavviso di almeno 10 (dieci) giorni, da parte Responsabile del Procedimento. All'atto della consegna si procederà in contraddittorio alla redazione di apposito verbale di consistenza ed inventario dei beni oggetto di

locazione, integrato da adeguata documentazione fotografica. Il locatore accetterà la consegna dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza riserve di sorta. In caso di esistenza di parziali difformità, tra la situazione in loco e il relativo titolo abilitativo, saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri di regolarizzazione della struttura sotto il profilo edilizio e non urbanistico.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del Contratto nello stesso stato, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fatto.

#### **Art. 4 – Durata del contratto**

La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale, il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte del locatore oppure del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata. In tale ipotesi l'eventuale imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a carico del conduttore. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto in buono stato, salvo il normale deperimento per l'uso.

#### **Art. 5 – Canone di locazione – pagamenti – interessi – eccezioni**

Il canone annuale di locazione offerto è pattuito nella misura di Euro \_\_\_\_\_ (diconsi \_\_\_\_\_). Esso sarà aggiornato annualmente ed automaticamente senza necessità di formale richiesta, a decorrere dall'inizio del secondo anno, in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT dell'anno precedente. Il canone deve essere pagato in n. 12 rate mensili anticipate di pari importo, da

corrispondersi anticipatamente entro i primi cinque giorni del relativo mese, mediante versamento per bonifico bancario presso il tesoriere comunale. In caso di ritardato pagamento del canone, sono altresì dovuti automaticamente gli interessi legali. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio. In caso di mancato pagamento, il locatore potrà valersi del disposto dell'art. 1453 (Risoluzione del contratto per inadempimento) e n. 1456 (clausola risolutiva espressa) del Cod Civ. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Il conduttore assume nei pagamenti tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 del L. n. 136/2010.

#### **Art. 6 – Divieti e vincoli**

Il conduttore si obbliga ad adibire l'immobile locato esclusivamente per l'attività per la quale è stato autorizzato; pertanto ogni diversa destinazione è vietata, pena la immediata risoluzione del contratto. Il conduttore non può sublocare, né totalmente né parzialmente l'immobile e non può apportare alcuna modifica ai locali o agli impianti, né modificarne, anche temporaneamente, la destinazione d'uso contrattuale, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determinerà parimenti "ipso iure" la risoluzione del contratto, ex art. 1456 Cod. Civ. Sono però consentiti i miglioramenti e le innovazioni, ed i rinnovi eventualmente autorizzati dal Comune successivamente in fase di gestione, che resteranno di norma, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che il conduttore abbia diritto a compenso alcuno. È espressamente vietata altresì la cessione del contratto ed il comodato.

#### **Art. 7 - Obblighi e facoltà del Comune**

Il Comune si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile locato per motivate ragioni.

#### **Art. 8 – Obblighi del conduttore**

Sono a completo carico del conduttore tutte le spese ordinarie e straordinarie di manutenzione dei beni oggetto di locazione, nonché tutte le spese per il normale funzionamento dell'attività artigianale/produttiva. Il conduttore dovrà inoltre provvedere a proprie cure e spese ad apportare ai beni oggetto di locazione le opportune migliorie e le innovazioni imposte da norme che entrino in vigore in epoca successiva alla stipula del contratto. Il conduttore si obbliga al rigoroso rispetto, nella esecuzione della propria attività, di tutte le norme che la disciplinano, anche per quanto riguarda il trattamento retributivo, previdenziale ed assistenziale dei propri dipendenti e collaboratori. Stante la natura pubblica dell'impianto il conduttore dichiara di rinunciare espressamente alla indennità per perdita di avviamento prevista dall'art. 34 della L. n. 392 del 27/07/1978. Le parti dichiarano comunque che l'attività alla quale deve essere edibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento di tale attività dovranno essere intestate al conduttore, il quale è tenuto a espletare in proprio tutte le incombenze necessarie allo scopo, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti o le innovazioni che norme emanande dovessero imporre per l'attività.

#### **Art. 9 – Custodia**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Il conduttore esonera inoltre

espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni di altri comproprietari o inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali a uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'immobile, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte. La custodia e responsabilità dell'immobile è affidata al conduttore che ha stipulato una polizza assicurativa per rischio incendio e R.C. verso terzi (intendendosi terzi anche il Comune), rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione per i seguenti massimali: € 100.000,00 per incendio; € 100.000,00 per danni a terzi.

#### **Art. 10 – Rilascio dei beni**

A conclusione della locazione, anche anticipata, il conduttore sarà tenuto a rilasciare il locale libero da persone e cose entro e non oltre trenta (30) giorni dalla scadenza del termine o dalla comunicazione del provvedimento di revoca. In caso di constatato inadempimento il Comune potrà procedere al rilascio in via di autotutela ai sensi del 2° comma dell'art. 823 C.C. Le spese per l'esecuzione coattiva del provvedimento di rilascio, nonché per la liberazione dell'immobile saranno a carico del conduttore. Al momento del rilascio il Comune procederà alla verifica delle condizioni del locale, redigendo allo scopo apposito verbale, integrato da adeguata documentazione fotografica. Il conduttore dovrà riconsegnare i beni oggetto di locazione e le opere dallo stesso eseguite in buono stato di conservazione, funzionanti ed idonei all'uso a cui sono destinate. In caso contrario sarà facoltà del Comune escutere la caparra di

cui all'art.12 del presente contratto per l'esecuzione delle eventuali opere di riparazione che si rendessero necessarie.

#### **Art. 11 - Responsabilità del conduttore**

Il conduttore è responsabile in via esclusiva per l'attività che svolgerà all'interno dell'immobile. Egli risponderà dei danni che a qualsiasi titolo o ragione dovessero derivare a carico di persone o cose in conseguenza di tale attività ovvero per la custodia dei beni oggetto del presente contratto. Il conduttore si impegna a mantenere esente il Comune da qualsivoglia azione, pretesa o rivalsa che venga avanzata nei suoi confronti per qualsivoglia ragione o titolo, anche ai sensi dell'art. 2051 C.C. (responsabilità da custodia di cose) per fatti avvenuti all'interno dell'immobile o inerenti le attività che in esso si svolgono.

A tale scopo il conduttore, prima dell'inizio della sua attività, ha stipulato polizza assicurativa n.....con ..... a copertura di ogni danno che dovesse essere provocato a cose o persone all'interno dell'immobile o in dipendenza della sua attività, nonché a copertura di eventuali danni che, per qualsiasi titolo o ragione, si producessero in pendenza del contratto a carico dei beni immobili ricompresi nell'immobile locato, ivi incluse le opere del Comune per un massimale di € 100.000,00 nonché una polizza per rischio incendio per € 100.000,00.

#### **Art. 12 – Caparra**

A garanzia delle obbligazioni assunte, prima della stipula del contratto il conduttore dovrà versare al Comune locatore, a titolo di caparra, un importo pari a metà dell'importo del canone annuo. Tale somma non potrà in nessun caso essere imputata dal locatario al pagamento del canone e sarà soggetta a conguaglio in rapporto alle variazioni del canone stesso.

La suddetta somma potrà essere escussa in caso di revoca del contratto per colpa del conduttore, ai sensi del seguente art. 13, a titolo di risarcimento per le mensilità di canone successivo al provvedimento di revoca, nonché a conclusione della locazione medesima per la riparazione dei beni.

Dette ritenute saranno effettuate dal comune senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti al locatario e delle maggiori spese relative che il conduttore è tenuto a rimborsare al Comune.

La caparra sarà restituita nei 90 (novanta) giorni successivi alla data del verbale di riconsegna dei beni oggetto di locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto pienamente a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

#### **Art. 13 - Risoluzione del contratto**

Il locatore ha facoltà di risoluzione del contratto anche nei seguenti casi:

1. in caso di mancato pagamento di due semestralità di canone;
2. in caso in cui i beni oggetto del contratto vengano adibiti ad attività diverse da quelle autorizzate;
3. in caso di modifiche non autorizzate, danneggiamenti o distruzione, anche parziale dei beni in locazione;
4. in caso di mancata stipula delle polizze assicurative previste al precedente articolo 11;
5. in caso di mancato versamento della caparra prevista al precedente articolo 12;
6. in caso di violazione della disciplina in materia assicurativa e previdenziale per i lavoratori;
7. In caso di ripetute violazioni delle disposizioni in materia di attività produttiva.

Prima dell'adozione del provvedimento di risoluzione il Comune contesterà al conduttore l'inadempienza a mezzo di raccomandata A/R o posta elettronica certificata fissando un termine non superiore a trenta (30) giorni per la presentazione di proprie difese ovvero per sanare l'inadempimento. In caso di risoluzione ogni opera del conduttore sulle aree oggetto del contratto sarà acquisita al patrimonio comunale senza che nulla possa essere richiesto a titolo di rimborso o risarcimento al Comune. Il provvedimento di risoluzione attribuisce al Comune il diritto di escutere la caparra rilasciata al conduttore a titolo di risarcimento del danno prodotto dal mancato pagamento dei canoni successivi alla revoca medesima, fatto salvo il diritto di ottenere il risarcimento del maggior danno.

La violazione anche di una soltanto delle clausole di cui agli artt. del presente contratto comporterà la risoluzione dello stesso, ai sensi art. 1453 C.C. e senza necessità di costituzione in mora.

#### **Art. 14 – Oneri accessori – utenze**

Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico del conduttore e, in particolare, tutte le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, della raccolta e smaltimento dei rifiuti, dello spurgo pozzi neri e latrine.

#### **Art. 15 – Imposte e tasse**

È a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro, nonché tutte le altre eventuali spese dovute per la stipula del contratto. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto sarà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice

tasse e imposte inerenti all'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per la raccolta e smaltimento dei rifiuti. Se ne omette l'allegazione per espressa volontà delle parti.

#### **Art. 16 – Domicilio**

A tutti gli effetti di legge del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato e il locatario nella sede Comunale di Via Roma n. 5 in Cugnoli.

#### **Art. 17 – Modifiche del contratto**

Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia agli articoli n. 1571 e ss. del codice civile.

#### **Art. 18 – Controversie - Foro competente**

Tutte le controversie, derivanti dall'esecuzione del contratto, che non si siano potute definire in modo bonario, sono comunque devolute all'autorità giudiziaria ordinaria competente, individuata nel Foro di Pescara. Prima di ricorrere all'AGO, è comunque necessario far ricorso alla procedura di mediazione.

#### **Art. 19 - Norme applicabili**

Per quanto non previsto nel presente contratto si applicano le previsioni del bando e le vigenti norme di legge e di regolamento ed al Codice Civile.

#### **Art. 20 - Riservatezza dati personali**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi del Regolamento Ue n. 2016/679.

#### **Art. 21 - Norme anticorruzione**

Il locatario, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m. e di obbligarsi ad osservare le disposizioni ivi contenute per tutta la durata delle prestazioni contrattuali.

Il locatario si obbliga, altresì per quanto di competenza, ad osservare le disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici di cui al D.P.R. n. 62 del 16.04.2013 e nel codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Cugnoli, approvato con Deliberazione di G.C. n. 3 del 29.01.2014. L'inosservanza degli obblighi derivanti dai precitati Codici di Cugnoli costituisce causa di risoluzione contrattuale.

#### **Art. 22 - Rinvio**

Per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle leggi vigenti ed alle norme del Codice Civile.

**F.to per IL LOCATORE la responsabile del settore tecnico**

.....

**F.to per IL CONDUTTORE**

.....

#### **AUTENTICA DELLE SOTTOSCRIZIONI**

Certifico, io sottoscritta, Dott.ssa Marta De Cicco, Segretario Comunale del Comune di Cugnoli, che i Sigg.:

- Arch. Raffaella Bettoni, nata a Manfredonia (FG), il 07/12/1962 e residente a Pescara (PE) alla Strada Colle di Mezzo, n. 68/2, responsabile del settore tecnico del Comune di Cugnoli, la quale interviene alla stipula del presente atto esclusivamente

in nome, conto e interesse di questo Comune, P.I.V.A. 00199110685, Cod. Fisc.:

80003250687.

- ..... nato a ..... (..) il .....

C.F. .... titolare impresa .....

P.IVA ..... con sede legale ..... (..) cap .....

della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo, previa espressa  
rinuncia, da loro fatta di comune accordo e col mio consenso, all'assistenza dei  
testimoni, hanno alla presenza e vista, sottoscritto il presente atto e firmato i fogli  
intermedi che precedono, facendomi espressa richiesta che il detto documento  
venga conservato in raccolta tra i miei.

Dalla Residenza Municipale del Comune di Cugnoli, li .....

IL SEGRETARIO COMUNALE .....

*Allegato 4 – da inserire nella busta "B – Offerta economica"*

Spett.le Comune di CUGNOLI  
Via Roma n. 5  
65020 – CUGNOLI (PE)

Gara per la "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE UBICATO IN LOCALITA' CESURA" (F. 6 P.IIa 894, sub. 4 e sub. 5)

**OFFERTA ECONOMICA**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ via  
\_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ in qualità di  privato cittadino  
 \_\_\_\_\_ dell'impresa/società/cooperativa \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ codice fiscale  
\_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_ recapito telefonico  
\_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ e-mail  
\_\_\_\_\_

letto attentamente e considerato quanto prescritto nel bando pubblicato

**OFFRE**

in riferimento all'oggetto, il prezzo di Euro ..... (in cifre)  
..... (in lettere) corrispondente ad un  
rialzo sulla base d'asta corrispondente al ..... % (in cifre) .....  
(in lettere)  
quale canone di locazione annuale per il locale oggetto di locazione.

Il prezzo offerto è da intendersi a corpo, su base annua, e si riferisce all'immobile oggetto di locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, inclusi tutti gli oneri specificati dall'Avviso di gara, nello schema di contratto di locazione e che derivano da leggi e regolamenti che disciplinano la materia.

Luogo e data

Il sottoscritto  
FIRMA (leggibile e per esteso)