*Allegato 1*

**COMUNE DI NAPOLI**
**AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**
**Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio**

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN LOCALE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NAPOLI, AD USO NON ABITATIVO, SITO IN NAPOLI, A VIA RUGGIERO MOSCATI; B.U. 042M01000T03; QUARTIERE PISCINOLA - MARIANELLA (MUNICIPALITÀ 8) (secondo il criterio delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta) di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924.**

Il Comune di Napoli intende promuovere la valorizzazione economica di locali e spazi afferenti al proprio patrimonio, al fine di promuovere processi di sviluppo sociale, economico, culturale e commerciale sul territorio della città.

A tal fine

**SI RENDE NOTO CHE**

**è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione di un locale di proprietà del Comune di Napoli, ad uso non abitativo, B.U. 042M01000T03, sito in Napoli, a Via Ruggiero Moscati; Quartiere Piscinola - Marianella (Municipalità 8).**
Tale assegnazione non comporterà alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto che verrà a instaurarsi sarà disciplinato dal presente bando, dal contratto redatto dalla Napoli Servizi S.p.A., società multiservizi *in house providing* del Comune di Napoli, nonché dalle norme, dai regolamenti e dalle prescrizioni nei medesimi atti richiamati.
La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni dell'immobile in parola.

**Art. 1) – Ente concedente**
Il presente bando è promosso dal Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio - Sede in Piazza Municipio, Palazzo San Giacomo, 4° piano - pec: tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it.
Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della Legge 241/90, è la Dott.ssa Antonella Violante, Funzionario Amministrativo del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio.
La documentazione a corredo della presente procedura a evidenza pubblica è costituita dai seguenti elaborati e modelli:

1) Avviso Pubblico;
2) Istanza di partecipazione e dichiarazioni - Modello A;
3) Offerta economica - Modello B;
4) Attestazione di avvenuto sopralluogo - Modello C;
5) Scheda tecnica relativa all'unità immobiliare oggetto del presente Avviso e relativo elaborato planimetrico.

La suddetta documentazione è consultabile e scaricabile dal portale istituzionale dell'Ente all'indirizzo web www.comune.napoli.it.
Potranno essere inviate richieste di chiarimenti e quesiti su questioni specifiche, sia di carattere tecnico che relative alla procedura, dal giorno successivo alla data di pubblicazione del presente bando e fino a 10 giorni prima della sua scadenza, al seguente indirizzo di posta elettronica: tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it.
Tutte le richieste di informazioni dovranno recare l'oggetto: "*Quesiti e chiarimenti – Bando locale quartiere Piscinola - Marianella",* indicando l'unità immobiliare di interesse. Ogni utile comunicazione riguardante il procedimento in questione sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione relativa al bando in parola.

**Art. 2) – Descrizione dell'unità immobiliare**
L'unità immobiliare oggetto del presente bando, con la relativa localizzazione, superficie, canone e identificazione catastale, è la seguente:

**MUNICIPALITA' 8**

**1) Unità immobiliare: Via Ruggiero Moscati; B.U. 042M01000T03**

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dal civico 3 ed è posta al piano terra dell'edificio ubicato in Via Ruggiero Moscati. Si compone di un ambiente principale, con accesso diretto dalla pubblica via, e due ambienti retrostanti collegati al principale tramite vani interni. Presenta una superficie commerciale di circa 61,50 mq (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). La valutazione del canone viene effettuata ad oggi applicando lo stato conservativo attuale (normale), utilizzando i valori della zona di riferimento (E 33) con destinazione d'uso "Negozi".
Eventuali opere difformi, che potranno essere accertate dai competenti uffici comunali, presenti all'interno dell'unità immobiliare, dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.
Eventuali arredi, rifiuti e/o manufatti presenti all'interno dell'immobile difformi dagli elaborati planimetrici catastali e inventariali, dovranno essere rimossi e/o smaltiti a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

*Canone mensile a base d'asta [euro/mese]: 405,00 euro/mese*
*Dati catastali: Sez: SVA, Foglio 3, P.lla 1008, Sub 20, Cat. C/1*
*Stato occupazionale: libero*
*Destinazione d'uso: conforme alle norme di attuazione della variante generale del P.R.G.*
*Stato manutentivo complessivo: normale*
*Superficie netta [mq]: 61,50 mq.*
*Allegati: scheda tecnica (*) dell'immobile e visura planimetrica*

Disciplina urbanistica vigente:
L'immobile ricade in parte nella particella n. 140 del foglio 12 del NCT. In relazione alla vigente disciplina urbanistica, l'immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante generale;
è classificato, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici area stabile; non rientra nel perimetro delle zone vincolate del Dlgs n. 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm. 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm. 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n. 392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge 778/1922; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71. E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.
In riferimento alle possibili destinazioni dell'immobile in argomento e con richiamo alla vigente disciplina urbanistica, si precisa quanto segue.
Si precisa che l'art. 33 delle norme di attuazione della Variante, definisce al comma 4 le utilizzazioni compatibili come segue: "*4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c) e d) dell'art. 21*".
In particolare, il comma 1 dell'art. 21 stabilisce le destinazioni d'uso che sono. " *1. Le destinazioni d'uso dell'immobile sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato: a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; (...) c) attività per la produzione di servizi (ad esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio*".

Si ricorda, inoltre, il comma 2 dello stesso art. 21, stabilisce che " *2. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito sempre che la nuova destinazione sia possibile in conformità alla normativa delle singole zone, alla disciplina di cui alla parte II delle presenti norme e nei limiti di superficie fissati dalle norme vigenti; esso è soggetto alle corrispondenti procedure legislative legittimanti*".

(*) *Si precisa, inoltre, che sia nella documentazione presente agli atti (scheda tecnica), sia nell'inventario comunale, il bene in questione risulta ancora identificato con il vecchio indirizzo, ovvero " Vico 2° Risorgimento a Piscinola, Is. 01".*

**Art. 3) – Definizione del canone di locazione**

Il canone mensile di locazione sarà quello risultante dall'esito della procedura di gara e dovrà essere corrisposto mensilmente a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

L'importo a base d'asta indicato all'art. 2) del presente Avviso è il riferimento da utilizzare per formulare un'offerta economica **pari o in aumento** del canone al fine dell'aggiudicazione dell'immobile per il quale si concorre. Sono escluse le offerte al ribasso.

La migliore proposta sarà selezionata secondo il criterio della maggior offerta pervenuta rispetto al canone mensile posto a base d'asta per l' unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Il suddetto canone a base d'asta, inoltre, così come stabilito dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio, è determinato in base all'effettivo stato dell'immobile e, pertanto, alcun reintegro potrà essere richiesto per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale, da ritenersi interamente a carico degli aggiudicatari.

Il canone annuo, così come stabilito in fase di aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78.,

I partecipanti alla presente procedura sono esclusi dalle agevolazioni di cui alla Deliberazione di G.C. n. 347 del 28.06.2017 avente a oggetto "Ricognizione del quadro normativo e adozione di criteri applicativi per la concessione dei beni patrimoniali dell'Ente a condizioni non di mercato".

**Art. 4) – Durata**

Per il locale ubicato nel **Quartiere Piscinola - Marianella (Municipalità 8)** l'assegnazione in locazione avrà una durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto, rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978.

In relazione alla riconsegna dell'immobile, il bene dovrà essere restituito al Comune in buono stato di manutenzione e conservazione, previa redazione di apposito verbale firmato dalle parti, compatibilmente con la durata della locazione e il normale uso dello stesso, in conformità alla assegnazione medesima.

In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione provvederà in danno addebitando i costi all'assegnatario e richiedendo il relativo risarcimento.

È facoltà del conduttore recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione scritta, mediante raccomandata A/R o PEC da inoltrarsi almeno sei (6) mesi prima del recesso.

Il Comune di Napoli potrà procedere alla decadenza dall'assegnazione e/o alla risoluzione contrattuale, previa diffida, tra l'altro, nei seguenti casi:

a) variazioni di destinazione, non autorizzate, relative all'uso del locale assegnato;
b) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
c) cessazione dell'attività svolta per qualsiasi causa o motivo;
d) mancato pagamento del canone per tre mesi consecutivi e/o dei tributi comunali, salva ove applicabile la concessione del piano di rateizzazione;
e) mancato svolgimento dell'attività protrattasi per almeno 180 giorni;
f) mancanza di licenze, concessioni e/o autorizzazioni amministrative, anche da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e/o di altri Enti pubblici;
g) mancato mantenimento dello stato conservativo dell'immobile;
h) gravi violazioni delle leggi che disciplinano l'attività svolta;
i) perdita, da parte del conduttore, dei requisiti previsti dall'art. 7 del presente Avviso;

j) in caso di sublocazione o subingresso nei primi due anni decorrenti dalla stipula del contratto, in conformità a quanto previsto all'art. 9 del presente avviso;
k) mancato rispetto di uno o più obblighi indicati nel contratto.

L'Amministrazione Comunale può, altresì, revocare la locazione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, senza che ciò costituisca titolo per indennizzo o risarcimento a favore dell'assegnatario.

**Art. 5) – Sopralluoghi**

Per la partecipazione al bando è obbligatorio prendere visione dell'immobile oggetto del presente Avviso. **La mancata effettuazione del sopralluogo costituirà causa di esclusione dalla procedura.**

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante della ditta individuale costituita o costituenda o dal legale rappresentante della società costituita o costituenda, in possesso di un valido documento di riconoscimento o da persona formalmente a ciò delegata dal legale rappresentante (che non sia essa stessa concorrente), munita di apposita delega corredata dal proprio documento di identità e copia del documento di identità del delegante. **Il soggetto delegato a effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più di un concorrente.**

I sopralluoghi avverranno alla presenza del personale incaricato del Comune e previa prenotazione all'indirizzo di posta elettronica tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it, indicando nell'oggetto "Richiesta di sopralluogo per avviso unità immobiliare - quartiere Piscinola - Marianella" (riportare l'/gli immobile/i di interesse, il nominativo e qualifica della persona che effettua il sopralluogo e un recapito telefonico). La richiesta di prenotazione finalizzata all'esecuzione del sopralluogo è obbligatoria, a pena di esclusione dalla presente procedura a cui seguirà comunicazione di conferma da parte degli incaricati del Comune con indicazione del giorno e dell'ora.

È possibile, anticipare, allegando all'istanza di prenotazione di sopralluogo, copia della delega, unitamente alle copie dei documenti d'identità del delegante e del delegato.

Le richieste di prenotazione del sopralluogo dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica sopraindicato **entro le ore 12:00 del giorno 19 Novembre 2026 .**

Non saranno prese in considerazione richieste pervenute oltre il termine sopra definito.

I soggetti interessati dovranno recarsi, nel giorno e nella fascia oraria indicata, presso l'immobile di interesse oggetto della presente procedura.

È necessario recarsi al sopralluogo muniti del modello **C** allegato al presente Avviso (All. 4), in duplice originale, per l'immobile oggetto del presente Avviso, opportunamente compilato, per l'attestazione anche da parte del referente dell'Ente dell'avvenuto espletamento del sopralluogo, di cui una copia resterà al partecipante e l'altra agli atti dell'Ufficio.

**Art. 6) – Categorie di Soggetti ammessi alla selezione**

Il presente Avviso è rivolto ai soggetti che presenteranno istanza secondo le modalità stabilite all'art. 11.

Per l'immobile oggetto del presente Avviso potranno partecipare le categorie di soggetti di seguito elencati:

**MUNICIPALITA' 8 (QUARTIERE PISCINOLA - MARIANELLA)**

- **Imprese artigiane;**
- **Imprese commerciali al minuto;**
- **Imprese commerciali per la produzione di beni e/o servizi.**

I soggetti sopraindicati potranno partecipare in forma singola o associata.

È comunque esclusa la partecipazione, sia come attività primaria che secondaria, delle seguenti attività: vendita di armi, munizioni e materiale esplosivo, inclusi fuochi d'artificio, vendita di articoli per soli adulti, articoli monoprezzo, scommesse e gioco anche mediante apparecchi automatici, "compro oro", commercio/somministrazione a mezzo di distributori automatici.

**N.B.Tutti i soggetti partecipanti dovranno realizzare nell'immobile oggetto della presente procedura esclusivamente le attività dichiarate nell'istanza di partecipazione (All. 2 – Modello A).**

**Art. 7) – Requisiti di accesso**

I soggetti proponenti, **a pena di esclusione**, dovranno formulare e far pervenire la propria proposta secondo le modalità previste all'art. 11 del presente Avviso. In particolare, dovranno sottoscrivere ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000 la domanda di partecipazione, redatta secondo il modello A (All. 2) e accompagnata da una copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento, **dichiarando** alla data di pubblicazione dell'Avviso sul portale istituzionale dell'Ente:

- di accettare tutte le modalità e condizioni indicate nel presente Avviso e di aver preso visione di ogni suo allegato;
- **per i soggetti già formalmente costituiti**, di possedere l'iscrizione nei registri, albi o altri elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle loro attività;
- **per i soggetti che intraprendono per la prima volta un'attività commerciale o artigianale di cui all'art. 6,** la formale costituzione giuridica dovrà avvenire, a pena di esclusione, entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione dell'avvio del procedimento di assegnazione in locazione/concessione ai sensi dell'art.7 della L. 241/90. In tale caso, il soggetto partecipante dovrà dichiarare, all'atto della presentazione dell'istanza, di impegnarsi a provvedere alla costituzione formale della relativa impresa, entro il predetto termine;
- di non avere a carico procedimenti ostativi alla stipula dei contratti con la P. A.;
- di non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, un immobile di proprietà comunale assegnato in precedenza in locazione;
- di non occupare senza titolo immobili di proprietà del Comune di Napoli;
- di aver preso visione dell'unità immobiliare di interesse oggetto del presente bando e di accettarne lo stato di fatto e di diritto in cui si trova e di aver debitamente tenuto conto, nella formulazione della propria proposta, di tutte le circostanze di carattere generale e particolare che possono influire sulla realizzazione del progetto e sulla successiva gestione dell'attività, nonché, pertanto, di rinunciare a ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi;
- di essere in regola con il pagamento dei tributi comunali, nonché di canoni, indennità di occupazione e di ogni altra somma dovuta al Comune di Napoli in relazione a immobili comunali;
- di non avere contenziosi in corso con l'Amministrazione e di non risultare debitore, alla data di presentazione dell'offerta, per crediti certi, liquidi ed esigibili vantati dal Comune di Napoli, anche derivanti da pregresse occupazioni di immobili comunali.
- di non aver riportato condanne penali, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 e di non essere destinatari di provvedimenti di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi di cui al D. Lgs. 159/2011 ("Codice Antimafia") e di essere consapevole che l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione di diritto del contratto, qualora emergano interdittive antimafia sopravvenute o a seguito di verifiche effettuate ai sensi del medesimo D.Lgs. 159/2011;
- di rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro di settore, gli accordi sindacali integrativi, gli obblighi assicurativi e previdenziali vigenti, le norme sulla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro e ogni altro adempimento di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e collaboratori;
- di non avere cause di esclusione dalla partecipazione alla locazione previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione e le altre cause di esclusione previste;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- nel caso di impresa, di non essere sottoposta a procedure di liquidazione (compresa liquidazione volontaria), fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata o altre procedure concorsuali in corso e/o non avere in atto un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di utilizzare l'unità immobiliare secondo la destinazione d'uso dichiarata in sede di gara;
- di non rivestire e di non aver rivestito negli ultimi tre anni una delle seguenti cariche e/o qualifiche:
  - sindaco, assessore o consigliere del Comune di Napoli
  - dirigente del Comune di Napoli;
  - parlamentare eletto nei collegi elettorali del Comune di Napoli o consigliere o assessore regionale e metropolitano;
  - presidente, assessore o consigliere di Municipalità;
  - cariche negli organi sociali o funzioni direttive negli Enti e nelle società partecipate totalmente o in via maggioritaria dal Comune di Napoli;

- di acconsentire al trattamento dei propri dati per tutte le finalità istituzionali relative all'espletamento della procedura del presente bando;
- di non avere relazioni di parentela, affinità o interesse economico tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'Amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo;
- di non aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale dell'Amministrazione o di ottenere informazioni riservate a fini di proprio vantaggio oppure aver fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione, ovvero aver omesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;
- di impegnarsi a produrre in qualsiasi momento, su richiesta del Comune di Napoli, ogni documentazione attestante la veridicità di quanto dichiarato;
- di impegnarsi a comunicare tempestivamente qualsiasi variazione, intervenuta successivamente alla data della presente dichiarazione-domanda, comportante la modifica o la perdita dei requisiti dichiarati.

Nel caso di società, i suddetti requisiti, oltre che dal legale rappresentante, devono essere posseduti anche da tutti i soggetti indicati dall'art. 94, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 85 del D.Lgs. 159/2011.
La mancanza anche di un solo requisito tra quelli sopra elencati comporterà l'esclusione dal bando.

**Art. 8) – Procedura di selezione per l'aggiudicazione**

La procedura di selezione per l'aggiudicazione dell'unità immobiliare oggetto del presente bando verrà affidata a un'apposita Commissione nominata con Disposizione Dirigenziale del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, successivamente alla data ultima di scadenza di presentazione delle offerte.
Si potrà partecipare alla selezione per l'unità immobiliare oggetto del presente Avviso, secondo le modalità indicate all'art. 11.
È prevista, pertanto, la possibilità di aggiudicazione dell'unità immobiliare, salvo espressa rinuncia formale. In caso di rinuncia espressa, si procederà con automatico scorrimento della graduatoria definitiva relativa ad ogni singola unità immobiliare.
Resta fermo che, **a pena di esclusione,** il medesimo soggetto, nonché soggetti riconducibili a un unico centro decisionale in virtù di accordi con altri operatori economici partecipanti alla medesima gara, non possono presentare più domande di ammissione per la medesima unità immobiliare oggetto del presente Avviso.
Il giorno fissato per l'avvio dei lavori sarà reso noto mediante pubblicazione sul portale istituzionale del Comune di Napoli all'indirizzo web www.comune.napoli.it.
La Commissione procederà, in seduta pubblica, al controllo formale dei plichi regolarmente pervenuti nei termini. Potranno partecipare i concorrenti o loro delegati.
All'esito della suddetta fase, la Commissione provvederà all'apertura della Busta n. 1 recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" al fine di verificare la conformità e la completezza della documentazione contenuta rispetto alle disposizioni del presente Avviso (ved. art. 11).
Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio e/o procedimentale assegnando un termine non superiore a cinque giorni naturali e consecutivi, per rendere, integrare e/o regolarizzare le dichiarazioni necessarie. In caso di inutile decorso del termine fissato per la regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla procedura selettiva.
Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze relative alla documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la mancata firma in originale della documentazione prodotta per la partecipazione alla gara, nonché la mancata sottoscrizione dell'offerta economica).
In ogni caso, se dalla documentazione amministrativa presentata si rilevano circostanze tali da far presumere l'inaffidabilità del concorrente (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo la posizione irregolare del concorrente rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse o contributi previdenziali), l'amministrazione si riserva la facoltà di escluderlo, in ogni momento, dalla procedura selettiva in oggetto.
**N. B. La valutazione delle istanze sarà effettuata tenendo conto delle cause di esclusione automatica e non automatica, come definite dagli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, applicati per analogia, ove compatibili con la natura della presente procedura.**
Nel caso di attivazione della procedura del soccorso istruttorio/procedimentale, la Commissione si riunirà nuovamente in seduta pubblica per esaminare il contenuto delle regolarizzazioni pervenute. Nella medesima seduta, per le proposte regolarmente ammesse alla fase di selezione delle offerte economiche si procederà all'apertura della Busta n. 2 recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" (ved. Art. 11). **L'aggiudicazione**

**dell'unità immobiliare oggetto del presente bando avverrà secondo il criterio del massimo rialzo, ovvero in favore di quel soggetto che avrà offerto il canone più elevato. Saranno ammesse offerte di un canone con importo maggiore o almeno pari a quello fissato a base d'asta** (artt. 73 lett. c e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924 e successive modifiche e integrazioni). Sono escluse le offerte al ribasso.
Anche in presenza di una sola domanda pervenuta, l'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al prezzo posto a base d'asta, un'offerta economica ritenuta valida e conveniente per l'Amministrazione Comunale.
In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Napoli.
In caso di parità di offerta,si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924, invitando nella medesima seduta i concorrenti che hanno presentato offerte uguali, se presenti, a formulare un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove nessuno di essi sia presente o nessuno migliori l'offerta, l'aggiudicatario sarà individuato mediante sorteggio pubblico.
A conclusione dei lavori, la Commissione stilerà apposita graduatoria per ciascuna unità immobiliare oggetto di gara. La graduatoria definitiva sarà pubblicata sul portale istituzionale del Comune di Napoli e resterà valida ed utilizzabile per tre anni dalla data di pubblicazione.
In caso di rinuncia espressa, si procederà con automatico scorrimento seguendo l'ordine della graduatoria definitiva.
L'assegnazione sarà subordinata al completamento dell'attività di controllo sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede di procedura selettiva ai sensi della vigente normativa.
Qualora gli esiti delle verifiche siano difformi dalle dichiarazioni rese, l'Ente concedente procederà **all'esclusione** dell'aggiudicatario dalla procedura e si procederà allo scorrimento della graduatoria per individuare il nuovo assegnatario, ove esistente.
Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune di Napoli, che si riserva pertanto di decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle proposte presentate venga ritenuta conveniente o idonea alle disposizioni del presente avviso, o per sopravvenute motivazioni di propria esclusiva competenza, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

**Art. 9) – Fasi successive alla pubblicazione della graduatoria definitiva**
Tutte le comunicazioni tra il Comune di Napoli e l'aggiudicatario si intendono validamente ed efficacemente effettuate all'indirizzo PEC indicato nella documentazione di gara. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC e/o problemi temporanei nell'utilizzo dovranno essere, pertanto, tempestivamente segnalate all'Amministrazione. In caso contrario, il Comune di Napoli declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.
Per il soggetto collocatosi in posizione utile in graduatoria, si procederà alla comunicazione, tramite posta elettronica certificata, dell'avvio dell'*iter* di assegnazione. In caso di espressa rinuncia, si procederà allo scorrimento seguendo l'ordine della graduatoria e sino ad esaurimento della stessa.
Successivamente, a seguito del controllo sulla veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi della vigente normativa, si procederà all'assegnazione con apposito provvedimento dirigenziale del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio.
Il provvedimento di assegnazione sarà trasmesso alla Napoli Servizi S.p.A. per la redazione del contratto di locazione.
L'assegnatario, pertanto, sarà invitato con apposita comunicazione trasmessa con posta elettronica certificata a versare, a titolo di deposito cauzionale, a garanzia degli obblighi assunti, un importo pari a n. 2 (due) mensilità del canone aggiudicato in sede di gara, che verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato del locale e dell'osservanza degli obblighi contrattuali. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune di Napoli, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il soggetto assegnatario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, risulti inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dal contratto.
Nella medesima comunicazione la Napoli Servizi S.p.A. trasmetterà, altresì, una copia del contratto.
Versato il deposito cauzionale, si potrà procedere alla sottoscrizione del contratto presso la sede della Napoli Servizi. S.p.A.
La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti per la stipula del contratto, determinerà la decadenza dell'assegnazione con relativo provvedimento dirigenziale. La decadenza dall'assegnazione opererà anche nel caso in cui l'assegnatario non avrà prodotto la documentazione

necessaria alla stipula del contratto, richiesta e sollecitata con due distinte comunicazioni del gestore. In tal caso, si procederà allo scorrimento seguendo l'ordine della graduatoria e sino a esaurimento della stessa.
Il periodo della locazione inizierà a far data dalla sottoscrizione del contratto e l'immobile sarà consegnato al conduttore dal Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio previa convocazione di apposito sopralluogo.
Eventuali subingressi o sublocazioni, in favore di soggetti terzi in possesso dei requisiti di cui all'art. 7 del presente avviso, sono disciplinati dalla normativa vigente e potranno avvenire esclusivamente dopo due anni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione.
Il conduttore sarà tenuto, altresì, a utilizzare l'unità immobiliare secondo la destinazione d'uso dichiarata in sede di gara, fatta salva autorizzazione espressa dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di violazione del suddetto obbligo, il Comune di Napoli procederà alla decadenza dall'assegnazione e alla risoluzione contrattuale (art. 4 dell'Avviso). L'apertura o il successivo svolgimento di una attività diversa da quella autorizzata verrà comunicata, inoltre, al Servizio Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Napoli, che provvederà alla revoca dell'autorizzazione e, in generale, del titolo abilitativo e/o all'inibizione degli effetti della S.C.I.A., nonché l'impossibilità a procedere al rilascio di nuovo provvedimento di abilitazione (autorizzazione/presentazione della S.C.I.A. a seconda del regime applicabile) in capo al soggetto inadempiente.

**Art. 10) - Iter propedeutico all'avvio delle attività all'interno delle unità immobiliari assegnate**
Gli interventi manutentivi di natura ordinaria, straordinaria nonché strutturale di cui l'immobile dovesse necessitare ai fini della sua utilizzazione, dovranno essere realizzati a cura e spese dell'aggiudicatario. I lavori da eseguirsi nell'unità immobiliare oggetto del presente Avviso, dovranno essere affidati a imprese qualificate in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente ed essere preventivamente autorizzati con nulla osta del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, previo parere del Servizio Tecnico Patrimonio, fermi i titoli di competenza di altri Enti. Per lo scopo, dovrà essere fornita apposita documentazione (progetto, relazione tecnico-descrittiva e computo metrico estimativo) presentata a firma di un tecnico abilitato.
Il soggetto aggiudicatario dovrà munirsi, altresì, dei necessari titoli abilitativi edilizi, nonché di tutti i pareri, nullaosta, ecc., necessari all'esecuzione dell'intervento e all'esercizio dell'attività per la quale il bene è stato assegnato.
Tutte le opere realizzate resteranno di proprietà dell'Amministrazione senza che possano essere vantati crediti per la loro realizzazione.
L' immobile sarà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed i soggetti che intendono partecipare al bando dovranno ritenersi consapevolmente informati della condizione in cui si trova. Non vi sarà luogo, pertanto, ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione della superficie, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.
Sono da ritenersi a carico dell'assegnatario le spese per l'adeguamento all'uso che riterrà farne, dichiarato nell'istanza di partecipazione, le spese per gli allacci delle utenze di energia elettrica, idrica e telefonica, eventuali oneri condominiali, nonché qualsiasi intervento di riparazione e/o sezionamento di impianti, adeguamento tecnico e igienico-sanitario che sarà necessario, nonché ogni adeguamento necessario al rispetto degli obblighi previsti dal D. Lgs 81/2008 e dal D.M. n. 37/2008.
Sono inoltre a carico dell'assegnatario le spese relative all'attestazione di prestazione energetica (APE) ai fini del perfezionamento del contratto di locazione d'uso, nonché le spese necessarie per la regolarizzazione catastale e l'accatastamento con procedura Do.C.Fa. (frazionamento, riaccatastamento, presentazione planimetrie, etc.).
L'assegnatario provvederà al pagamento per intero dell'imposta di registro, al pari delle imposte di bollo e di ogni altro diritto o imposta, inerenti al contratto di locazione, sia per quanto riguarda la prima registrazione sia per quanto riguarda gli anni successivi, e avrà cura di produrre copia di attestazione di avvenuto pagamento, entro i 30 giorni successivi dall'adempimento, alla Napoli servizi S.p.A., che provvederà poi, di anno in anno, e per tutta la durata della locazione, a stornare in bolletta la quota a carico del Locatore pari al 50% dell'imposta versata.
Rimangono a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce, pertanto, impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte

del Comune di Napoli o di altri Enti pubblici. In mancanza dei suddetti titoli, si potrà procedere alla decadenza dall'assegnazione e/o alla risoluzione contrattuale (art. 4 dell'Avviso).
Il soggetto assegnatario non potrà avanzare pretese di alcun tipo per interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché strutturale che si rendessero necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale.
Gli Uffici tecnici, se lo riterranno opportuno, potranno effettuare *in loco* dei sopralluoghi per verificare lo stato di avanzamento dei lavori.
È fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative.
Il Comune di Napoli si riserva la facoltà di eseguire in ogni momento ispezioni, verifiche e controlli al fine di accertare il rispetto di tutti gli obblighi da parte del soggetto assegnatario in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dalle disposizioni del presente Avviso e dal successivo contratto di locazione. Il soggetto assegnatario dovrà consentire in ogni momento l'accesso agli spazi in uso.

**Art. 11) - Documentazione da presentare, termine e modalità di partecipazione**
I soggetti interessati dovranno far pervenire la documentazione richiesta in busta (cd. "plico" o "busta grande") perfettamente integra, non trasparente, sigillata con nastro adesivo trasparente e controfirmata sui lembi di chiusura, **tassativamente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 02 Dicembre 2026 pena l'esclusione in caso di inosservanza delle predette prescrizioni.**

**In caso di <u>consegna a mano,</u> il plico dovrà essere consegnato presso**
**COMUNE DI NAPOLI**
**Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio**
**Palazzo San Giacomo - Piazza Municipio n. 1**
**4° piano – Stanza N. 3**
**80133 Napoli**

I plichi potranno essere consegnati a mano tutti i giorni dal lunedì al venerdì **dalle ore 9:00 alle ore 13:00** al suddetto recapito. In tal caso, ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, farà fede il timbro dell'Ufficio con attestazione del giorno e dell'ora di arrivo.

**In caso di spedizione mediante <u>raccomandata A/R</u>, il plico dovrà essere indirizzato al:**

**COMUNE DI NAPOLI – Protocollo Generale**
**Piazza Cavour n. 42**
**80137 Napoli**

I plichi spediti per posta a mezzo raccomandata A/R, in ogni caso, dovranno pervenire, **a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 02 Dicembre 2026**. In quest'ultimo caso farà fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione del plico da parte del Protocollo Generale. I plichi pervenuti oltre il predetto termine non potranno essere ammessi al bando. Il recapito del plico rimarrà a esclusivo rischio del mittente e il Comune non assume alcuna responsabilità per la mancata ricezione della domanda.
**<u>N. B. Le istanze presentate in modalità non conforme a quanto previsto dal presente avviso pubblico saranno considerate inammissibili e, pertanto, escluse dalla procedura di valutazione.</u>**
La busta grande dovrà recare la seguente dicitura: "**NON APRIRE - AVVISO PUBBLICO – QUARTIERE PISCINOLA - MARIANELLA"** e inoltre indicare in maniera ben visibile il soggetto partecipante con relativo indirizzo, numero di telefono fisso e/o cellulare, indirizzo PEC, nonché **il locale per il quale si concorre.**
All'interno della busta grande dovranno essere inserite n. **2 buste**:
**A) BUSTA N. 1 con la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** perfettamente integra, non trasparente, sigillata con nastro adesivo trasparente e controfirmata sui lembi di chiusura contenente:

- la domanda di partecipazione in originale, debitamente compilata e sottoscritta con firma autografa, leggibile e per esteso, redatta secondo il modello **A** allegato al presente bando (All. 2). **È nulla la domanda priva di sottoscrizione autografa**. <u>A pena di esclusione</u>, non saranno ammesse istanze di partecipazione non in originale, (es. fotocopie o immagini dell'istanza), ovvero istanze con firma non autografa.

- copia di un valido documento di riconoscimento del soggetto concorrente;
- copia del codice fiscale e/o partita Iva del soggetto concorrente;
- copia del provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica e/o del provvedimento di iscrizione nei registri, albi o altri elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle relative attività, ad eccezione dei soggetti che intraprendono per la prima volta un'attività commerciale o artigianale, come previsto dall'art. 7 del presente avviso.
- visura camerale ( per i soggetti già iscritti) o copia dell'atto costitutivo e dello statuto della società (ove applicabile);
- nel caso di società tenute alla redazione del bilancio, copia dell'ultimo bilancio approvato, comprensivo di nota integrativa e di verbale di approvazione del bilancio. Le imprese non soggette all'obbligo di presentazione del bilancio dovranno presentare copia dell'ultima dichiarazione dei redditi

**B) BUSTA n. 2 con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA"** perfettamente integra, non trasparente, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura contenente:

- il modello per l'offerta economica, in originale, a pena di esclusione debitamente compilato e sottoscritto con firma autografa leggibile e per esteso, redatto secondo il modello B allegato al presente bando (All. 3), con indicato l'importo **in cifre e in lettere del canone offerto, che potrà essere pari o superiore a quello fissato per la gara**. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione autografa. A pena di esclusione, non saranno ammesse le offerte economiche non in originale, (es. fotocopie o immagini dell'offerta economica), ovvero recanti firma non autografa. Sempre a pena di esclusione, il suddetto modello di offerta economica non dovrà recare cancellazioni, aggiunte o correzioni e dovrà contenere tutte le informazioni richieste.

Non è consentito, a pena di esclusione, a un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione per l'immobile oggetto del presente Avviso.
Uno stesso soggetto potrà presentare, invece, la propria candidatura per uno o più locali messi a bando purché presenti, a pena di esclusione, per ciascuna unità immobiliare, distinti "plichi" o "buste grandi", contenenti ciascuno la "Busta n. 1 – Documentazione amministrativa" e la "Busta n. 2 – Offerta Economica"

**Art. 12) – Trattamento dei dati personali**

Il trattamento dei dati personali dei partecipanti avverrà nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 10 agosto 2018 n. 101 di adeguamento al Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016.
Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura.
I dati raccolti potranno essere comunicati alle amministrazioni e autorità competenti per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente e comunitaria.
Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza, in applicazione a quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.
Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Napoli.
Il Responsabile della protezione dei dati (RPD/DPO) del Comune di Napoli è contattabile all'indirizzo pec: protocollo@pec.comune.napoli.it.
La base giuridica del trattamento è costituita dall'adempimento di obblighi di legge e dall'esecuzione di compiti di interesse pubblico (art. 6, par. 1, lett. c) ed e), del Regolamento UE 2016/679). I dati saranno conservati per il tempo necessario allo svolgimento della procedura e alla gestione del rapporto locativo e, successivamente, per i termini previsti dalla normativa sulla conservazione degli atti amministrativi. Gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento e proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

**Art. 13) – Controversie e rinvio**

Per eventuali controversie è competente il Foro di Napoli.

**Art. 14) – Altre informazioni**

Si applicano, inoltre, al presente avviso:

1) Tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge n. 136 del 13 agosto 2010 e successive modifiche.
2) Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato dall'Ente con Deliberazione di G.C. n. 69 del 01/03/2024, visionabile sul sito www.comune.napoli.it in "Amministrazione trasparente".
3) Social Media Policy del Comune di Napoli approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 01/03/2024, visionabile sul sito www.comune.napoli.it in "Amministrazione trasparente"