



# COMUNE DI LATINA

Dipartimento X Patrimonio e Demanio  
*Servizio Patrimonio, Demanio comunale ed espropri*

## PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Comune di Latina, in esecuzione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del Patrimonio comunale (triennio 2024-2026), approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 117/2023 del 23/12/2023 e della Determinazione del Dirigente del Dipartimento X - Patrimonio e Demanio - n. XXXX del XXXX di approvazione del presente bando;

Visto il Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40/2014 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40/2014;

Visto l'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge 133/2008 il quale stabilisce che l'inserimento dei beni immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;

### RENDE NOTO

Il Comune dei Latina, intende concedere in locazione il seguente immobile di proprietà comunale:

**Immobile sito nel Comune di Latina in Piazza del Popolo n. 7, angolo Corso della Repubblica n. 7, piano terra – identificato al catasto fabbricati al foglio 143, particella 69, sub 5, all'inventario comunale quale "fabbricato ad uso commerciale – disponibile – della superficie coessiva dim q 148, categoria C 1 negozi e botteghe.**

### FINALITA'

L'immobile potrà essere destinato solo ed esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il locale dovrà mantenere la denominazione di "Caffè Poeta" e la denominazione dovrà essere indicata nell'insegna;

Il locale dovrà essere un "Caffè letterario" così da offrire alla collettività uno spazio dove poter consumare e contemporaneamente assistere ad attività culturali di diverso genere: letture di libri, discussioni su tematiche di cultura, arte, letterature, filosofia, rassegne, forum, dibattiti, mostre.

Il Conduttore dovrà organizzare almeno una volta al mese una giornata da dedicare ad eventi culturali, rassegne, Forum, dibattiti e mostre.

Tali eventi dovranno essere comunicati con preavviso all'Amministrazione comunale e dovrà essere data ampia pubblicità all'evento.

L'attività dovrà essere aperta 7 (sette) giorni su 7 (sette) settimanali con l'obbligo di rispettare i seguenti orari:

dalle ore 07.00 alle ore 23.00 nei periodi estivi e durante le festività

dalle ore 07.00 alle ore 22.00 nei restanti periodi dell'anno

Dovrà altresì essere garantita l'apertura nelle giornate di svolgimento di eventi e mercatini organizzati in Piazza de Popolo e Corso della Repubblica.

Potranno essere concordate con l'Amministrazione comunale giornate di chiusura per un periodo massimo di 15 giorni l'anno. Tale giornate non potranno coincidere con il sabato e la domenica ovvero con le giornate di svolgimento di eventi e mercatini organizzati in Piazza de Popolo e Corso della Repubblica.

#### **CANONE ANNUO A BASE D'ASTA**

Il CANONE ANNUO A BASE D'ASTA è stato determinato dagli uffici, ai sensi dell'art. 31 del Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, tenuto conto dello stato di conservazione, in Euro 48.000,00

#### **CRITERIO GENERALE DI AGGIUDICAZIONE**

Il conduttore sarà selezionato mediante procedura di evidenza pubblica sulla base del criterio di aggiudicazione del prezzo più alto.

Si procederà comunque alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché il canone offerto sia superiore al canone a base di gara.

Non sono ammesse offerte pari o in ribasso rispetto al canone a base di gara, a pena di esclusione.

L'offerta in aumento rispetto al canone a base di gara deve essere formulata in cifre e lettere ed in caso di discrepanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

L'aggiudicazione interverrà in favore dell'offerta del prezzo più alto.

Non ammessa l'offerta per persona da nominare.

Sono ammesse offerte per procura e le stesse devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Le offerte a pena di esclusione, riguardano l'intero immobile come descritto dal presente bando, nessuna parte esclusa.

Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana.

Ai sensi del combinato disposto dagli artt. 1471 del Codice civile ed art. 77, comma 2, del D.Lgs 267/2000, è vietata la partecipazione alla procedura, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori.

L'Amministrazione comunale si riserva, in qualunque momento sino alla stipula del contratto, la facoltà di recedere dalle operazioni di locazione. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata/pec, escluso ogni altro indennizzo.

La locazione si intende fatta a corpo e non a misura, con tutte le accensioni e pertinenze.

Il bene viene locato nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con tutti i diritti, obblighi ed oneri. La responsabilità del Comune è limitata al solo caso di evizione che privi il locatario della disponibilità e godimento di tutto o in parte del bene acquisito.

#### **TERMINI E MODALITA' DELL'OFFERTA**

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Latina, Piazza del Popolo.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 12.00 del 12/12/2024 presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il plico contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato e dovrà recare l'indicazione "NON APRIRE – OFFERTA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE - BAR POETA".

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE", "BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA".

**La busta "A – DOCUMENTAZIONE" - dovrà contenere:**

1) Domanda di partecipazione, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo ente:

- a. Le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
- b. Che a carico dell'offerente (o nel caso di società o alti Ente, a carico del rappresentante legale o amministratore munito di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative i cui all'art. 1 della legge n. 575/1965 come modificato dall'art. 3 della legge n. 55/1990 (disposizioni antimafia) e s.m.i.;
- c. che l'offerente non dovrà trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 94 e 95 di cui al Codice dei Contratti D.Lgs. n. 36/2023;
- d. L'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- e. Che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
- f. Che l'offerente ha cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile terreno;
- g. che l'offerente non abbia maturato debiti nei confronti del Comune di Latina;

**La busta " B - OFFERTA ECONOMICA"**

L'offerta economica deve contenere, a pena di esclusione, gli importi offerti arrotondati all'euro ed espressi sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra le indicazioni in cifre ed in lettere sarà considerata valida l'indennità più favorevole all'Amministrazione.

Non sono ammissibili offerte pari o inferiori al canone posto a base di gara.

## PROCEDURA DI GARA

La Commissione in seduta pubblica procederà alla apertura dei plichi pervenuti entro i termini previsti per la verifica della documentazione amministrativa.

Si procederà pertanto a verificare l'ammissibilità alla gara dei concorrenti sotto il profilo della completezza e della regolarità della documentazione presentata e alla successiva apertura dell'offerta economica.

In caso di parità di offerte economiche tra due o più concorrenti si procederà nella medesima seduta ad una licitazione privata fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa.

E' pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra, essere presente (di persona o a mezzo procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete.

Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione.

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio pubblico.

La Commissione procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse e procederà alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione, alla verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura degli Uffici competenti.

In caso di mancata stipula del contratto con l'aggiudicatario, l'ufficio procederà ad aggiudicare al secondo in graduatoria, e così via.

La stipulazione del contratto di locazione avrà luogo mediante scrittura privata.

## **GARA DESERTA**

Nel caso in cui l'asta si andata deserta si procederà a bandire una seconda asta pubblica con il canone a base d'asta ribassato del 10% rispetto a quello fissato con il precedente incanto.

Qualora anche la seconda procedura d'asta pubblica andasse deserta si potrà procedere a trattativa privata o diretta.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione, le cui spese sono a carico del locatario.

Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

### **DURATA**

La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto. Non è previsto rinnovo automatico.

### **CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'Ente in rate trimestrali anticipate entro il 5 del trimestre di riferimento, tramite PAGO PA.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 e successive modifiche e integrazioni, nella misura massima di legge, attualmente pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

### **DEPOSITO CAUZIONALE. RESPONSABILITA' CIVILE E POLIZZE ASSICURATIVE**

Alla sottoscrizione del contratto dovrà essere costituita una fidejussoria bancaria a prima richiesta di durata corrispondente alla locazione e di importo minimo pari a n. 3 mensilità.

Prima della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà esibire Polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi in cui il Comune di Latina, proprietario dell'immobile sia espressamente considerato come terzo, ed una polizza rischio locativo incendio ed atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile, esonerando con la stipula il proprietario da qualsiasi responsabilità nei confronti dei terzi derivanti dalla conduzione dei locali stessi.

### **ONERI ACCESSORI**

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas, spese telefoniche, TARI, tasse pubblicitarie, ogni qualsiasi spesa e tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

#### DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI

L'immobile potrà essere destinato solo ed esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande quale "Caffè letterario"

E' vietata ogni variazione d'uso dei locali in conformità al parere espresso **presso dal Ministero**

#### MANUTENZIONE

Sono a totale carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per tutta la durata della locazione.

I lavori di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale.

#### LAVORI E MIGLIORIE

Tutti i miglioramenti, riparazione, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

#### PUBBLICITA'

Il testo integrale o per estratto dell'Avviso viene pubblicato:

- all'albo del Comune di Latina;
- sul sito web istituzionale nella sezione trasparenza – Avvisi -

L'Amministrazione si riserva la facoltà di pubblicizzare ulteriormente l'esperimento dell'Asta in forma e modi compatibili con lo svolgersi della procedura ad evidenza pubblica.

#### ALTRE INFORMAZIONI

Per ulteriori chiarimenti e informazioni gli interessati potranno rivolgersi agli uffici del Dipartimento X – Patrimonio e Demanio – Servizio Patrimonio, Demanio comunale ed espropri, via mail all'indirizzo [servizio.patrimonio@comune.latina.it](mailto:servizio.patrimonio@comune.latina.it), indirizzo PEC: [protocollo@pec.comune.latina.it](mailto:protocollo@pec.comune.latina.it) entro e non oltre il 10 dicembre 2024

Il sopralluogo verrà concordato con gli uffici.

Ai sensi del D. Lgs n. 193/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza: il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità di concorrenti a partecipare

Il funzionario /RUP  
Dott.ssa Maria Grazia Rezzini

Il Dirigente  
Dott.ssa Alessandra Pacifico