DISCIPLINARE

Procedura informale per l'assegnazione in locazione dei locali commerciali siti in Napoli – Via G.Paisiello nn.2 e 4 Is.A – cod.9102700670 e cod.9102700753, aventi rispettivamente una superficie di circa mq.25,00 e mq.24,00 riportati al Catasto Urbano del Comune di Napoli alla Sez. AVV Foglio 13 Part.lla 86
<u>sub. 12</u> (corrispondente al civico n.2) – Categoria C/1 – Classe Energetica: "G" – Indice della prestazione energetica rinnovabile 2,44 kWh/m² anno – Prestazione Energetica Globale non Rinnovabile 144,11 kWh/m² anno – Prestazione Energetica del Fabbricato *Inverno*/QUALITÀ BASSA- *Estate*/QUALITÀ BASSA
<u>sub. 11</u> (corrispondente al civico n.4) – Categoria C/1 – Classe Energetica: "G" – Indice della prestazione energetica rinnovabile 2,44 kWh/m² anno – Prestazione Energetica Globale non Rinnovabile 155,62 kWh/m² anno – Prestazione Energetica del Fabbricato *Inverno*/QUALITÀ BASSA- *Estate*/QUALITÀ BASSA.

Ciascun interessato potrà presentare la propria offerta **entro le ore 15,00 del giorno 30/11/2022, consegnandola a mano** presso l'Ufficio protocollo di questo Ente sito in Napoli alla Via Domenico Morelli n.75, aperto tutti i giorni feriali dalle ore 8,30 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 15,00.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura entro il termine suddetto, per il quale farà fede la ricevuta rilasciata dall'Ufficio protocollo di questo Ente e NON il timbro postale. **Non saranno ammesse le offerte inoltrate a mezzo posta elettronica certificata ovvero consegnate a mezzo corrieri e/o vettori postali.**

Sul plico dovrà essere riportata la denominazione del mittente e la seguente dicitura **"Procedura informale per l'assegnazione in locazione dei locali commerciali siti in Napoli alla Via G.Paisiello nn.2 e 4 Is.A - NON APRIRE"** (vedi fac-simile busta).

L'offerta dovrà contenere (vedi format allegato):

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, Partita IVA e codice fiscale se trattasi di persona fisica; denominazione, sede legale, Partita IVA/codice fiscale e generalità del Legale Rappresentante se trattasi di società/associazione), il recapito telefonico, l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) **e l'indicazione dell'attività che si intende svolgere, attività che dovrà essere coerente ed ammissibile con la destinazione catastale dell'immobile oltre che rispondente alle indicazioni specifiche sotto riportate**;
- l'indicazione specifica dei cespiti per i quali viene presentata l'offerta (indirizzo completo di **numeri civici**);
- l'autorizzazione per l'ACER ad utilizzare i propri dati personali ai fini esclusivi del procedimento di assegnazione in locazione dei suddetti cespiti.

Per quanto attiene alla destinazione d'uso dei locali in oggetto, è fatto espresso divieto di svolgere, sia in nome proprio che per conto terzi, attività di gioco e/o scommesse, sexy shop, compro oro o altri esercizi analoghi e comunque attività non confacenti e potenzialmente rischiose per il decoro urbano, la quiete sociale e la salute pubblica. In relazione alle attività di gioco e/o scommesse, sono escluse dal divieto le concessioni dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, che non siano relative a scommesse ippiche e sportive.

In aggiunta, all'interno di detti locali non è consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

a) bar e altri esercizi simili senza cucina (preparazione e somministrazione di bevande per il consumo immediato nei locali);
b) gelaterie e pasticcerie;

c) esercizi di ristorazione con somministrazione (ristoranti, fast-food, rosticcerie, friggitorie, pizzerie, ecc. che dispongono di posti a sedere, birrerie, pub, enoteche ed altri esercizi simili con cucina);
d) esercizi di ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto
e) attività ricreative e di divertimento (ad es. discoteche, sale da ballo);
f) ogni altra attività ritenuta potenzialmente lesiva dell'ordine e della quiete pubblica.

Ai fini dell'assegnazione in locazione, non saranno prese in considerazione né valutate le istanze/offerte che abbiano ad oggetto l'esercizio delle attività sopra specificate.

L'offerente dovrà fornire, sotto la propria responsabilità e a pena di esclusione, le dichiarazioni sottoelencate, che dovranno essere rese ai sensi del D.P.R. n.445/2000 artt.46 e 47:

1) dichiarazione dalla quale si evinca l'inesistenza di rapporti di coniugio, parentela, affinità, convivenza, affiliazione con membri del Consiglio di Amministrazione, Revisori dei Conti, Direttore Generale, Dirigenti, dipendenti dell'ACER;
2) dichiarazione dalla quale si evinca l'insussistenza di cause ostative di cui all'art.53 comma 16-ter del D.lgs. n.165/2001 introdotto dalla Legge n. 190/2012 (attività successiva alla cessazione del rapporto di lavoro – *pantouflage o revolving doors*), essendo pienamente a conoscenza del divieto, valido per i dipendenti che negli ultimi tre anni di servizio abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni, di svolgere – nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di lavoro – attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività dell'amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri;
3) dichiarazione dalla quale si evinca l'inesistenza di rapporti di tipo familiare e/o di tipo societario sia con soggetti richiedenti i medesimi locali sia con soggetti in precedenza locatari o occupanti il medesimo immobile;
4) dichiarazione dalla quale si evinca l'inesistenza di situazioni di inadempimento, contenziosi, violazioni di leggi e regolamenti concernenti le attività svolte dall'Ente (tra le situazioni di inadempimento rientra la morosità relativa ad alloggio di proprietà ovvero affidato alla gestione dell'ACER, nel quale il richiedente abbia stabilito la propria residenza).

L'offerta, per la quale deve essere **obbligatoriamente** usato il format allegato (da stampare e compilare manualmente), deve contenere l'esplicita dichiarazione sottoscritta dal richiedente di assumere i **seguenti impegni**, pena l'esclusione dalla procedura di assegnazione in locazione dei cespiti, **e alla stessa dovranno essere allegati i documenti successivamente dettagliati**:

1. impegno ad effettuare, a propria cura e spese, nonché sotto la propria esclusiva responsabilità, **le attività strutturali e patrimoniali affinché i cespiti generalmente e catastalmente autonomi possano essere unificati**. Esse includono l'espletamento dell'intera procedura tecnico-amministrativa presso il Comune di Napoli, al quale va presentata la pratica edilizia, e l'iter di variazione presso il Catasto Edilizio Urbano, al fine di assicurare la conformità sia urbanistica che catastale dello stato dei luoghi. Tali attività dovranno essere svolte entro dodici mesi dalla stipula del contratto di locazione, sotto la vigilanza degli uffici tecnici dell'Ente proprietario, cui compete il rilascio delle autorizzazioni propedeutiche;

2. impegno a produrre, a propria cura e spese, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'unità immobiliare costituita a seguito della fusione – rappresentata dunque da un unico subalterno catastale – conferendo incarico a tecnico certificatore abilitato e fornendo attestazione in originale a questo Ente, corredata della ricevuta di avvenuta presentazione alla Regione Campania;

3. impegno ad effettuare a propria cura e spese, senza alcun rimborso né compensazione, la rimozione e lo smaltimento di materiali, manufatti e arredi presenti nei locali;

4. impegno ad effettuare, a propria cura e spese nonché previa acquisizione di preventivo

nullaosta dell'ACER, eventuali variazioni catastali relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni dettata da prescrizioni degli enti preposti al rilascio di qualsivoglia autorizzazione prescritta per l'esercizio commerciale.

Costituiscono elementi dell'offerta, su cui l'Ente effettuerà la valutazione in termini di maggior vantaggio economico, i seguenti:

1. **offerta in aumento del canone di locazione mensile,** rispetto al valore posto a base di valutazione pari ad **euro 1.305,36 oltre IVA** – come calcolato secondo il "Regolamento per la locazione e gestione di immobili a destinazione non residenziale" approvato con Delibera n.46/100 (ad esito della seduta del CdA dell'ACER del 17/12/2021) – canone che dovrà essere espresso al lordo delle agevolazioni previste per i soggetti di cui all'art. 4 comma 9 della L.R. n.8 del 12/11/2004 e all'art.5 del summenzionato Regolamento. È consentita l'offerta pari al canone posto a base di gara; non saranno ritenute valide offerte in diminuzione;
2. **oneri per le spese da sostenere** qualora lo stato d'uso dei locali sia tale da rendere necessari lavori di ripristino della loro abitabilità e/o volti a renderli idonei all'esercizio di un'attività commerciale ovvero atti all'eliminazione di eventuali abusi edilizi esistenti, fermo restando quanto richiesto ai punti 1) e 2) degli impegni. **Per tale parametro è necessario specificare alternativamente quanto segue:**

a) i lavori preventivamente concordati e autorizzati da questo Ente nella misura e nella tipologia dei lavori stessi, saranno realizzati direttamente dall'assegnatario, con compensazione parziale dei relativi oneri con il canone di locazione offerto, per un periodo non superiore a cinque anni decorrenti dalla conclusione dei lavori e quindi dalla presentazione della documentazione fiscale comprovante le spese sostenute. Sarà cura e onere del conduttore acquisire le autorizzazioni per l'espletamento dei lavori, come pure ogni responsabilità per atti e/o fatti connessi alla loro esecuzione;

oppure

b) i lavori preventivamente concordati e autorizzati da questo Ente nella misura e nella tipologia dei lavori stessi, saranno realizzati direttamente dall'assegnatario, senza alcun rimborso né compensazione. Sarà cura e onere del conduttore acquisire le autorizzazioni per l'espletamento dei lavori, come pure ogni responsabilità per atti e/o fatti connessi alla loro esecuzione.

La valutazione dell'offerta, pertanto, terrà conto del valore del canone offerto, parametrato su base dodecennale, a cui verrà sottratto il valore del rimborso delle spese per i lavori di ripristino, il cui valore è stimato in euro 5.000,00 oltre IVA. **Tale valore sarà pari a 0 nel caso in cui il richiedente indichi chiaramente l'opzione b), ovvero assunzione delle spese a proprio totale carico.**

L'omessa o erronea indicazione dei requisiti di ammissibilità dell'offerta, di cui agli impegni sopraelencati (punti 1- 2- 3- 4) ovvero l'omessa o errata indicazione degli elementi dell'offerta oggetto di valutazione, determinerà l'immediata esclusione dalla procedura di assegnazione in locazione dei cespiti.

Documenti da allegare all'offerta:

- dichiarazione sostitutiva della certificazione del possesso e numero della Partita IVA, che sia in linea con l'attività che si intende svolgere, ovvero nota nella quale si dichiara che la Partita IVA/il codice fiscale (nel caso di associazioni) e relativo indirizzo PEC saranno aperti solo nel caso di aggiudicazione dei cespiti in locazione;
- dichiarazione sostitutiva della certificazione del possesso e numero del codice fiscale;
- in caso di persona fisica, dichiarazione sostitutiva della certificazione di stato di famiglia;
- in caso di società, dichiarazione sostitutiva del certificato camerale o verbale dell'organo

direttivo attestante i nominativi degli associati e propri poteri;

- *in caso di associazioni*, atto costitutivo, statuto (ovvero verbale attestante i poteri degli organi direttivi) e attestato di iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) ovvero prova di avvenuta presentazione dell'istanza di iscrizione;
- copia del documento di riconoscimento del richiedente/rappresentante legale;
- dichiarazione inerente il possesso dei requisiti previsti per legge per trattare con la Pubblica Amministrazione (vedi modulo in allegato);
- dichiarazione anticorruzione (vedi modulo in allegato).

In data **05/12/2022 alle ore 11,00** si procederà all'apertura delle buste pervenute entro la data di scadenza, presso il **Dipartimento di Napoli, U.O.C. NACOMM-** ***Gestioni commerciali***, al fine di valutare l'offerta economicamente più vantaggiosa per questo Ente proprietario; in caso di parità i locali saranno assegnati secondo il criterio cronologico di consegna dell'offerta. Nei successivi 15 gg. lavorativi verrà data comunicazione al solo soggetto che si sarà aggiudicato l'assegnazione in locazione dei cespiti e sarà pubblicato sul sito web l'esito della procedura di assegnazione. La validità dell'offerta non può essere subordinata ad una successiva visione dei cespiti, in assenza della quale si desume la conoscenza dello stato dei luoghi.

In ogni caso l'Ente si riserva la facoltà di non provvedere all'assegnazione dei locali nel corso del procedimento fino alla stipula del contratto di locazione, qualora:

- dovessero sopraggiungere elementi che impongono scelte gestionali diverse;
- dovessero emergere a carico dell'aggiudicatario, in sede di verifica delle Sue dichiarazioni:
  - reati di "natura associativa" **o anche condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiore a sette anni ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena, in riferimento analogico con l'art.9 c.1 lett.g del Regolamento regionale n.11 del 28 ottobre 2019,**
  - altre dichiarazioni mendaci;
- l'attività commerciale che si intende esercitare possa in qualche modo ledere i diritti di coloro che abitano nel fabbricato sovrastante o circostante i cespiti oggetto della procedura;
- dovessero emergere, dalla documentazione prodotta, elementi diretti o indiretti, da cui si deducano collegamenti tra i soggetti partecipanti alla procedura che saranno valutati discrezionalmente ed insindacabilmente da questo Ente proprietario.

Per visionare i locali è possibile contattare la U.O.C. NACOMM- ***Gestioni Commerciali*** **ai nn.081/7973419– 081/7973243– 081/7973192 ed è necessario inviare (obbligatoriamente) un fax al n.081/7973238 ovvero una comunicazione a mezzo PEC all'indirizzo acercampania@legalmail.it entro il 14/11/2022, avendo cura di indicare nella domanda il proprio recapito telefonico.**

Non saranno accettate richieste di visione successive al termine sopra indicato.