



Comune di Lucoli
Provincia dell'Aquila
Via Francesco Saverio Gualtieri, 10
67045 Lucoli (AQ)
P.I. 00094420668

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE SITUATO NEL COMUNE DI LUCOLI sito in S. Menna Mancino in via
Madonna della Croce - DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE E
SOCIOCULTURALI.**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

in esecuzione della propria determinazione n.33 del 02.02.2026

RENDE NOTO CHE

IL Comune di Lucoli indice una procedura d'asta per la locazione di un immobile ad uso commerciale sito nella Frazione S. Menna, in Località Mancino, in via Madonna della Croce già via Provinciale "Silva Plana".

1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Locale da destinarsi ad uso commerciale, sviluppato su due piani, situato in S. Menna – Mancino in via Madonna della Croce già via Provinciale "Silva Plana", identificato al NCEU del Comune Censuario di Lucoli al fg. n. 2 particella n. 308 (All. 1).

Classe energetica: A2;

Superficie principale: 190 mq;

Corte esterna 40 mq circa;

Si tratta di immobile completamente ristrutturato, da destinare a scopi commerciali e socioculturali, l'immobile è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione che hanno interessato sia le strutture che gli impianti. Le aree pertinenziali potranno, subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie, essere attrezzate con una struttura facilmente rimovibile.

L'immobile è sprovvisto di arredi e attrezzature.

I partecipanti all'asta dovranno precisare nella domanda la destinazione/uso che intendono assegnare ai locali e presentare un "Progetto di intervento ed adeguamento degli spazi", che non dovrà contenere alcun riferimento ad elementi di costo ed economici.

L'Ente si riserva il diritto di escludere dalla partecipazione all'asta le offerte che prevedono destinazioni /usi non coerenti con il suo ruolo istituzionale e con le indicazioni di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n49 del 07/08/2025 e più precisamente:

- *un locale interno alla struttura, individuato nella planimetria (All.1) dovrà essere destinata a Sala Civica (le sale civiche sono stanze a disposizione dei cittadini);*
- *l'aggiudicatario della locazione dovrà provvedere all'attivazione dell'esercizio commerciale e a dotare l'immobile dell'agibilità idonea all'attività commerciale da intraprendere, provvedendo a proprie spese alla installazione di manufatti idonei all'attività di riferimento; pertanto, tutte le spese che il futuro locatario sosterrà per gli interventi finalizzati a rendere idoneo ed agibile l'immobile in questione non potranno essere né rimborsate, né tanto meno detratte dal canone di affitto.*

- tutti gli interventi di qualsiasi natura, effettuati sull'immobile e comunque preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale, sono a totale carico del locatario e rimarranno in dote alla struttura senza alcuna possibilità di rivalsa né sul Comune né su eventuali successivi locatari subentranti;
- la manutenzione e l'arredo dell'intera struttura, le utenze e le imposte (anche quindi del locale Sala Civica) sono a carico del locatario;
- il locatario dovrà garantire nei confronti del comune l'apertura e la gestione della Sala Civica anche nei giorni e negli orari di chiusura dell'attività di somministrazione; in particolare nei giorni festivi di domenica e delle festività religiose e civiche dalle ore 9.00 alle 14.00 e dalle 15.00 alle 19.30 (nel periodo invernale da ottobre a maggio) e alle 22.00 (nel periodo estivo); per tale motivo dovrà essere assicurata la reperibilità di un referente da contattare per tali incombenze;
- il locatario dovrà garantire anche la manutenzione e la pulizia delle aree esterne all'immobile;
- l'immobile deve essere destinato esclusivamente ad attività commerciale e socioculturale. L'obiettivo principale è creare un luogo di aggregazione che unisca la ristorazione di qualità con un'offerta culturale e sociale rivolta a residenti, studenti, turisti e associazioni locali. Le attività che i partecipanti potranno intraprendere nell'immobile dovranno essere tra quelle aventi le seguenti caratteristiche: somministrazione di alimenti e bevande; essendo l'immobile da destinare a scopi commerciali e socioculturali, i soggetti interessati dovranno esercitare, oltre alla suddetta attività commerciale, almeno una tra le seguenti categorie di attività a scopo socioculturale:
 - Eventi culturali e sociali;
 - Attività per bambini e famiglie;
 - Iniziative per il turismo e la valorizzazione del territorio;
 -le attività socioculturali dovranno essere organizzate in maniera continuativa nel corso dell'anno.

Ogni intervento che si rendesse necessario per la destinazione d'uso consentita sarà effettuato a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del locatore.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari all'uso consentito.

Il locatario dovrà garantire il passaggio all'area pertinenziale esterna per l'accesso ai locali esclusi (*campiti Ciano All.1*) dal presente avviso posti al piano seminterrato dello stesso immobile.

2 SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

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

Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente dal soggetto che presenterà candidatura alla presente procedura. Non sono ammesse deleghe a terzi.

I sopralluoghi potranno essere svolti previo appuntamento da concordarsi con il Responsabile del Procedimento, da richiedere tramite mail a ufficio.tecnico@comune.lucoli.aq.it, entro il **13 febbraio 2026**.

Al termine del sopralluogo, l'interessato dovrà sottoscrivere il verbale da allegare alla domanda di partecipazione all'Asta.

3 DURATA

La locazione, che sarà disciplinata sulla base del contratto il cui schema è allegato sotto la lettera "D", avrà **durata di anni 9 (nove)** dalla data di sottoscrizione del contratto, con possibilità di **rinnovo, previa richiesta scritta del locatario almeno sei mesi prima della scadenza ed accettazione formale dell'Amministrazione, per ulteriori 9 (nove) anni.**

4 IMPORTO CANONE ANNUO E BASE DI GARA

Il canone annuale di locazione a base d'asta per la locazione dell'immobile di cui trattasi risulta pari a € 3.600,00 di canone annui.

Dal 5° anno il canone sarà aggiornato annualmente, nella misura del 100% dell'indice ISTAT.

Il pagamento del canone di locazione avverrà in rate mensili anticipate mediante versamento entro il giorno 5 del mese di riferimento.

Detto canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte, e di ogni altro onere accessorio a totale carico dell'aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta comporta accettazione incondizionata delle condizioni contenute nel presente bando e nello schema di convenzione.

5 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione al presente bando tutte le persone sia fisiche che giuridiche (società di persone o capitali), regolarmente costituite e fornite di statuto, che alla data di pubblicazione del presente bando siano in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) Maggiore età [persone fisiche];
- 2) Capacità d'agire [persone fisiche];
- 3) Assenza di cause ostative a contrarre con la p.a. ex art. 94 del D. Lgs n. 36/2023;
- 4) Pregressa esperienza **almeno annuale** di attività di pubblico esercizio o attività artigianale di tipo alimentare in qualità di titolare, ovvero legale rappresentante, ovvero preposto, ovvero dipendente;
- 5) Possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71, comma 6 e 6 bis del D.Lgs. 59/2010 e di cui all'art. 8 della L.R. Abruzzo 23/2018 e ss. mm. ii. (In caso di società, tali requisiti devono essere posseduti dal legale rappresentante o altra persona preposta all'attività di somministrazione. In caso di impresa individuale, i suddetti requisiti devono essere posseduti dal titolare o, in alternativa, dall'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione);
- 6) Possesso dei requisiti morali di cui all'art. 71 comma 1 del decreto legislativo n. 59 del 26/03/2010 e previsti dal art. 11 del T.U.L.P.S. RD 773/1931;
- 7) Esenzione da cause di divieto, sospensione o decadenza di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/11;
- 8) Esenzione da cause di divieto di cui all'art. 53 comma 16 ter del D.Lgs. 165/01 e s.m.i..
- 9) Non si trovino in una delle seguenti situazioni: in stato di liquidazione coatta, di fallimento, di concordato preventivo o sottoposti a qualsiasi altra procedura che denoti lo stato di insolvenza;

I suddetti requisiti debbono essere dichiarati mediante compilazione di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in carta semplice, ai sensi del DPR 445/2000, sottoscritta dal soggetto offerente nella persona del rappresentante legale, corredata da copia di documento di identità in corso di validità. **Le dichiarazioni** debbono essere rese sui modelli allegati "B_1" (PERSONE GIURIDICHE) e "B_2" (PERSONE FISICHE).

Il Comune procederà ex officio a verificare i requisiti auto-dichiarati in sede di gara.

Il mancato possesso dei requisiti dichiarati comporterà **l'esclusione** dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento **della cauzione provvisoria**.

Il soggetto che presenta domanda come componente o legale rappresentante di una società di persone o di capitali non la potrà presentare contemporaneamente come singola persona fisica.

Qualsiasi variazione dei componenti la società sarà ritenuta motivo di decadenza del contratto di locazione nel caso in cui i nuovi soci non risultino in possesso dei requisiti.

Possono presentare domanda di partecipazione al presente bando anche le persone fisiche che dichiarino di intervenire in nome e per conto di società da costituire entro 30 giorni dalla data dell'eventuale aggiudicazione della concessione. In tal caso:

- a) la domanda dovrà essere sottoscritta da uno dei futuri soci, con indicazione dei componenti dell'intera compagine sociale ed allegando la bozza di statuto (per le società di capitali) o di bozza dell'atto costitutivo (per le società di persone);

- b) ogni socio dovrà dichiarare il possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti 1) 2) 3) 7) e 8) 9);
- c) almeno un socio dovrà dichiarare il possesso del requisito di cui al precedente punto 4)
- d) ogni socio dovrà dichiarare di possedere i requisiti di cui al precedente punto 6) primo periodo.
- e) almeno un socio dovrà fornire la documentazione di cui al precedente punto 6) secondo periodo.

6 PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

L'elenco non esaustivo delle principali condizioni contrattuali che caratterizzeranno il contratto di locazione da stipularsi con il soggetto aggiudicatario è costituito dai seguenti punti:

1. durata contrattuale: 9 (nove) anni a decorrere dalla data della stipula del relativo contratto, rinnovabile una volta nei termini di legge, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 392/78;
2. corrispettivo annuo: il canone sarà quello risultante dall'esito della presente procedura, oltre gli oneri accessori. Il canone verrà automaticamente assoggettato ad adeguamento ISTAT dall'inizio del 5° anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, nella misura annua del 100%. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità;
3. corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
4. divieto di cessione del contratto e di sublocazione, anche parziale, del bene assegnato, salvo rare e specifiche autorizzazioni espresse dell'Ente;
5. oneri accessori: la pulizia, la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, le spese telefoniche, il riscaldamento ed eventualmente il condizionamento dell'aria, nonché la fornitura degli altri servizi comuni e la manutenzione ordinaria degli impianti etc... e quant'altro previsto dalla legge e dalle consuetudini, saranno a carico del conduttore;
6. destinazione d'uso dei locali: è vietata ogni variazione d'uso dei locali oggetto del contratto di locazione se non espressamente autorizzata dal Comune concedente. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività di cui sarà destinato potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte del Comune con oneri a totale carico del locatario e senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'Ente. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario; Gli obblighi del locatario sono definiti dallo schema del contratto di locazione allegato alla lettera d) del presente bando.
7. il conduttore dovrà successivamente procedere all'apertura al pubblico del locale, oggetto del presente bando **entro 90 giorni** dalla stipula del contratto;
8. il locatario dovrà garantire nei confronti del comune l'apertura e la gestione della Sala Civica nei giorni feriali dalle ore 9.00 alle 14.00 e dalle 15.00 alle 19.30 (nel periodo invernale da ottobre a maggio) e alle 22.00 (nel periodo estivo); anche nei giorni e negli orari di chiusura dell'attività di somministrazione; in particolare nei giorni festivi di domenica e delle festività religiose e civiche dalle ore 9.00 alle 14.00 e dalle 15.00 alle 19.30 (nel periodo invernale da ottobre a maggio) e alle 22.00 (nel periodo estivo); per tale motivo dovrà essere assicurata la reperibilità di un referente da contattare per tali incombenze;
9. il conduttore non potrà posizionare all'interno del suddetto immobile apparecchi e congegni per il gioco lecito di cui all'art. 110, commi 6, del Regio Decreto n. 773 del 18.06.1931 (TULPS), quali ad esempio slot machine, videolottery (VLT).
10. vizi o difetti del bene locato: il Conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore.
11. obblighi del locatario: il Conduttore è costituito custode dell'immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con

riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo. Il Conduttore, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., si impegna a restituire alla scadenza contrattuale, l'immobile libero da persone e cose di proprietà del medesimo, in buono stato manutentivo e di pulizia, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni resisi necessarie nel tempo. Inoltre il Conduttore s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione, dall'immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività. Il Conduttore non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze e saranno a carico dello stesso l'eventuale chiusura delle utenze e la risoluzione dei relativi contratti. Alla riconsegna verrà redatto un verbale in contraddittorio tra il Conduttore ed il Locatore.

12. mancata riconsegna immobile: nel caso di mancata o ritardata riconsegna alla scadenza contrattuale, il Conduttore dovrà pagare al Locatore fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, l'indennità di occupazione precaria pari al canone di locazione aggiornato secondo l'indice ISTAT a quel momento dovuto in virtù del contratto sottoscritto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.
13. attività vietate: nell'unità immobiliare oggetto di locazione sono vietate le attività non in linea con il profilo istituzionale dell'Ente e con la destinazione d'uso dell'immobile. Ogni altra nuova o ulteriore attività/iniziativa/servizio diversa da quella inizialmente indicata in sede di offerta, dovrà essere comunque autorizzata dall'Ente.
14. polizza assicurativa rischio locativo: il Locatore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile e rischio locativo (con clausola di ricorso terzi) a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore e quelle straordinarie espressamente indicate nel progetto presentato in sede di offerta. La copertura assicurativa per i lavori resisi necessari per adeguamento all'uso deve essere garantita fino alla data del certificato di regolare esecuzione;
15. polizza assicurativa affitto: il conduttore dovrà stipulare con primaria compagnia assicuratrice una polizza assicurativa valida per tutta la durata della locazione a copertura del rimborso canone d'affitto e spese condominiali per morosità dell'inquilino, dell'importo corrispondente ad almeno una annualità del canone pattuito;

Le polizze assicurative di cui ai punti 14 e 15 non dovranno prevedere franchigie mentre dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del debitore principale ed essere escutibili a prima e semplice richiesta dell'Ente inoltrata tramite pec. Il Locatore deve essere espressamente indicato quale beneficiario in entrambe le polizze.

7 MODALITA' DI GARA

Le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dal presente "Avviso d'Asta" che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta ai sensi degli artt.73, lettera c) e 76 comma 2 del R.D.n.827 del 23.05.1924 e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta.

Sono ammesse solo offerte alla pari o in aumento del valore a base d'asta e saranno quindi escluse le offerte economiche in ribasso.

L'aggiudicazione avrà luogo anche nel caso vi sia un solo concorrente che abbia presentato l'offerta valida.

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà offerto il canone di locazione annuale maggiore, pari o superiore a quello posto a base d'asta.

Sono ammesse offerte per procura speciale che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio. In caso di partecipazione in nome e per conto di altri soggetti, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale notarile, in originale o in copia autenticata.

E' ammessa la partecipazione congiunta da parte di due o più soggetti, questi dovranno presentare domanda congiunta, specificando a chi dovrà essere intestato il contratto di locazione che si assumerà la responsabilità del suo adempimento anche nei confronti degli altri utilizzatori.

In caso di partecipazione congiunta, l'eventuale recesso di uno dei componenti, non potrà determinare modifica delle condizioni contrattuali e tanto meno del canone di locazione offerto.

In caso di recesso del sottoscrittore sarà fatta salva la possibilità degli altri partecipanti di nominare un nuovo referente/contraente contrattuale che subentrerà nel rapporto locativo, previa autorizzazione esplicita da parte dell'Ente.

Non saranno ammesse offerte fatte "per persone da nominare" né cessioni ad altri dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario sarà vincolato ad effettuare la stipulazione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data d'aggiudicazione.

Non si farà luogo a gara di miglioria se non nel caso di offerte uguali, nel qual caso si procederà ai sensi dell'articolo 77 del Regio Decreto n. 827/1924, che così prevede: "Quando nelle aste ad offerte segrete due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti ...omissis. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta ... la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario".

Pertanto, è onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra presenziare all'apertura dei plichi delle offerte segrete.

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

8 TERMINI DI PARTECIPAZIONE

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire il plico contenente l'offerta indirizzato al Sindaco del Comune di Lucoli, dovrà pervenire a pena di esclusione al protocollo del Comune di Lucoli Via Francesco Gualtieri n.10 entro le ore **12,00 del giorno lunedì 16.02.2026.**

Resta inteso che il recapito del plico, ai fini dell'arrivo in tempo utile, resta ad esclusivo rischio del mittente. Nel caso di recapito a mezzo posta non farà fede la data del timbro postale.

Dopo la data prevista non saranno più accettate offerte, nemmeno se aggiuntive o sostitutive di altre già pervenute.

Il plico, sigillato con ceralacca o altro mezzo idoneo ad assicurarne la chiusura e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare sul frontespizio gli elementi utili per ricondurlo alla gara in parola ed indicativamente il nominativo dell'offerente, nonché la dicitura: "**OFFERTA PER ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO NEL COMUNE DI LUCOLI sito in S. Menna Mancino in via Madonna della Croce. NON APRIRE**". La mancata indicazione del mittente e dell'oggetto, o qualora il plico non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, determinerà, d'ufficio, la declaratoria di inammissibilità del plico che, pertanto, non sarà esaminato.

Trascorso il termine di presentazione, non saranno accettate offerte sostitutive o aggiuntive di quella precedente, né potrà essere effettuato il ritiro di quella presentata.

Il Comune di Lucoli si riserva la facoltà insindacabile di prorogare il termine di presentazione delle offerte, di sospendere la procedura o di aggiornarla in altra data senza che i concorrenti possano rilevare alcuna pretesa al riguardo.

Non sono ammesse offerte condizionate, parziali, indeterminate o plurime. Le domande di partecipazione e l'offerta economica non potranno presentare abrasioni o correzioni che non siano espressamente confermate e sottoscritte.

Il plico, idoneamente sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, dovrà riportare al suo interno, a pena di esclusione, **tre distinte buste chiuse** e sigillate recanti all'esterno le seguenti diciture:

“Busta A – Documentazione amministrativa”

“Busta B – Deposito a garanzia offerta”

“Busta C – Offerta economica”.

Busta A – Documentazione amministrativa

Dovrà contenere:

- a) **domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R.n.445/2000, redatta utilizzando il modello già predisposto dall'Ente contenente tutti gli elementi e le informazioni necessarie all'attestazione del possesso dei requisiti di partecipazione alla presente procedura nonché dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente avviso e relativi allegati e di accettarne integralmente senza riserva alcuna;
- b) fotocopia del documento d'identità in corso di validità del dichiarante;
- c) copia semplice di procura o delega nel caso la domanda di partecipazione venga inoltrata da un procuratore/delegato, e fotocopia di documento d'identità del delegante e del delegato;
- d) relazione descrittiva con la destinazione/uso che intendono assegnare ai locali, inoltre qualora sia prevista la realizzazione di lavori un progetto sottoscritto da parte del legale rappresentante della società (o di un suo procuratore a ciò abilitato) con descrizione degli interventi e la loro finalità.
- e) ricevuta di avvenuto sopralluogo;

Il Comune di Lucoli si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita.

La non veridicità delle dichiarazioni sostitutive comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità civili e penali.

Busta B – Deposito a garanzia offerta

I concorrenti dovranno costituire un deposito a garanzia dell'offerta pari ad € 360,00 (trecentosessanta/00) tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Lucoli;

Tale somma verrà trattenuta all'aggiudicatario in conto deposito cauzionale e restituita al momento della stipula del contratto di locazione, senza corresponsione di interessi.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito verrà restituito entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'asta, senza corresponsione di interessi.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto, o non stipuli il contratto di compravendita nei termini previsti, il Comune di Lucoli avrà diritto di trattenere la cauzione prestata per l'importo totale della stessa a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

La mancanza del documento attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale determina l'esclusione dall'asta.

Busta C – Offerta economica

Dovrà contenere la scheda dell'offerta economica, in bollo da Euro 16,00 utilizzando il (Modello B – Offerta economica), predisposto dall'Ente, contenente l'importo del canone annuale che il concorrente intende offrire.

Il canone annuo offerto, espresso in cifre ed in lettere, dovrà, **a pena di esclusione**, essere di importo pari o superiore al valore posto a base d'asta ed ammontante ad Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) annui. Nel caso di discordanza tra i valori espressi in cifre e quelli in lettere prevarrà il valore più vantaggioso per l'Ente.

In caso di società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da delegato munito di idonei poteri di firma. Qualora l'offerta sia sottoscritta da un procuratore/delegato del legale rappresentante, va inserita copia semplice della relativa procura o della delega e del documento di identità del delegante/delegato salvo che non sia già stata inserita nella Busta A – Documentazione Amministrativa.

9 SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

In particolare, in caso di mancanza, di incompletezza e di ogni altra irregolarità non essenziale, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e la cauzione, la stazione appaltante assegna al concorrente n. 2 giorni per integrare ovvero regolarizzare le dichiarazioni necessarie.

10 PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica presso la sede del Comune di Lucoli in Via Francesco Gualtieri n. 10. La data della seduta pubblica verrà resa nota una settimana prima, mediante pubblicazione di avviso sul sito dell'Ente.

Possono partecipare alla seduta pubblica i soggetti offerenti, i legali rappresentanti delle società/organismi partecipanti all'asta ovvero persone munite di apposita delega scritta.

Il Presidente del Seggio di gara per la valutazione della documentazione inerente alla procedura di asta pubblica per la locazione dell'immobile sito in Lucoli in Località S. Menna Mancino in via Madonna della Croce, procederà a verificare l'integrità e la correttezza formale dei plichi presentati, nonché all'apposizione su ciascuno di un numero progressivo attribuito secondo l'ordine di registrazione al protocollo.

I plichi verranno quindi siglati dai membri del Seggio di Gara e aperti secondo l'ordine numerico attribuito al fine di constatare la presenza, all'interno di ciascun plico, delle buste A) , B) e C) confezionate e sigillate come indicato nel presente avviso.

Terminata tale formalità, si procederà all'apertura della "Busta A – Documentazione amministrativa" al fine di esaminare la completezza e la correttezza formale rispetto a quanto richiesto nel presente avviso. Al termine delle operazioni i membri del Seggio di Gara provvederanno ad apporre la sigla sulla busta e su ciascun documento in esso contenuto.

Si procederà quindi a:

- verificare la correttezza della documentazione amministrativa;
- attivare l'eventuale soccorso istruttorio;
- dichiarare l'ammissione dei concorrenti alla fase successiva della procedura, ovvero, preso atto delle eventuali cause, all'esclusione dall'asta.

Completate le suddette attività, il Seggio di Gara procederà all'apertura della busta "B – deposito a garanzia dell'offerta" delle offerte ammesse, verificando la correttezza del suo contenuto e dichiarando l'ammissione dei concorrenti alla fase successiva dell'asta, ovvero, preso atto delle eventuali cause, all'esclusione dalla procedura.

Il Seggio di Gara procederà, quindi all'apertura della "Busta C – Offerta economica" contenente la scheda di offerta economica presentata dai concorrenti non esclusi, all'apposizione della sigla da parte di ciascun componente e, dopo la lettura di ciascuna offerta, alla formazione e lettura della graduatoria provvisoria, e alla eventuale licitazione privata. La graduatoria definitiva degli offerenti verrà successivamente pubblicata sul sito internet del Comune di Lucoli.

L'Ente si riserva, previa adeguata motivazione, la facoltà di annullare e/o revocare la presente asta, non aggiudicare e/o non stipulare il contratto senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni, indennità o compensi di qualsiasi tipo,

11 STIPULA DEL CONTRATTO

La stipula del contratto di locazione avverrà entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, subordinatamente alla consegna da parte dell'aggiudicatario della documentazione richiesta.

La locazione avrà decorrenza dal 1° giorno del mese successivo a quello della stipula del contratto.

Fermi restando le previsioni della normativa antimafia ed i relativi adempimenti, il Comune di Lucoli, nel pubblico interesse, si riserva di non procedere alla stipula del contratto ovvero di recedere dal contratto in corso di esecuzione

ove venga a conoscenza della perdita dei requisiti previsti dall'art. 4 del presente avviso o di elementi o circostanze tali da comportare il venir meno del rapporto fiduciario con il conduttore.

Imposta di bollo e spese per la registrazione del contratto sono a carico delle parti ciascuna per il 50%.

12 RECESSO

Il locatario potrà recedere anticipatamente dal contratto con preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi.

L'Ente potrà recedere anticipatamente dal contratto esclusivamente per ragioni di pubblico interesse con un preavviso di 1 (uno) anno.

13 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si precisa che, ai sensi del Regolamento europeo sul trattamento dei dati personali (Reg.Ue 679/2016, noto come GDPR – General Data Protection Regulation), i dati raccolti saranno trattati esclusivamente per le finalità indicate nel presente avviso.

14 PUBBLICITA'

La documentazione relativa all'asta sarà pubblicata sul sito Internet del Comune: all'albo on-line, nella apposita sezione "Bandi e contratti" contenuta in "Amministrazione trasparente" e nella sezione notizie della home-page.

Gli interessati potranno chiedere copia della documentazione stessa previo pagamento dei costi di riproduzione e spedizione.

Allegati:

- a) Planimetria immobile e aree di pertinenza
- b) Fac - simile auto-dichiarazione per ammissione alla gara
 - B. 1) Persone giuridiche
 - B. 2) Persone fisiche
- c) Schema di offerta
- d) Bozza contratto

Lucoli, 02/02/2026

Il Responsabile del Settore Tecnico

Ing. Valentina Scipione