

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI UNITA' IMMOBILIARI, DI PROPRIETA' INAIL, AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

L'Inail – Direzione Regionale per la Campania, ai sensi del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, ha indetto un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione a terzi di n. **4** unità immobiliari, da destinarsi ad uso commerciale, siti nell'ambito territoriale del Comune di Napoli e Salerno, come di seguito indicato.

Parte I

1) Oggetto e prezzi a base d'asta

Lotto 1: unità immobiliare in Napoli, via Santa Lucia n. 113 - censito al Catasto Urbano Sez. SFE – Foglio 4 - Particella 43- Sub 7. Fabbricato di interesse storico-architettonico ai sensi di D.Lgs. 42/2004. Superficie totale utile mq 63,53. Canone annuo a base d'asta € 11.640,00.

Giorno e ora della prima visita: 03 maggio 2016 ore 10:30 – 13:00

Giorno e ora della seconda visita: 05 maggio 2016 ore 15:00 – 16:30

Lotto n. 2: unità immobiliare in Napoli, via Santa Lucia n. 109 e n. 111 - censito al Catasto Urbano Sez. SFE – Foglio 4 - Particella 43- Sub 5. Fabbricato di interesse storico-architettonico ai sensi di D.Lgs. 42/2004. Superficie totale utile mq 75,40. Canone annuo a base d'asta € 14.040,00.

Giorno e ora della prima visita: 03 maggio 2016 ore 10:30 – 13:00

Giorno e ora della seconda visita: 05 maggio 2016 ore 15:00 – 16:30

Lotto n. 3: unità immobiliare in Napoli, via Giotto n. 78 - censito al Catasto Urbano Sez. AVV – Foglio 8 - Particella 543- Sub 7. Superficie totale utile mq 31,07. Canone annuo a base d'asta € 9.000,00.

Giorno e ora della prima visita: 03 maggio 2016 ore 10:30 – 13:00

Giorno e ora della seconda visita: 05 maggio 2016 ore 15:00 – 16:30

Lotto 4: Unità immobiliare in Salerno, via Arce n. 12 - censito al Catasto Urbano - Foglio 62 - Particella 74- Sub 73. Superficie totale utile mq 299,06. Canone annuo a base d'asta € 18.384,00.

Giorno e ora della prima visita: 03 maggio 2016 ore 10:30 – 13:00

Giorno e ora della seconda visita: 05 maggio 2016 ore 15:00 – 16:30

Nei giorni e orari di visita indicati per ciascuna delle singole unità immobiliari, gli interessati potranno presentarsi sul posto, senza necessità di preavviso per l'effettuazione del sopralluogo. Sarà presente un incaricato dell'Amministrazione. Non sono previste altre visite oltre a quelle già stabilite.

I canoni annui indicati come base d'asta sono stati determinati a corpo, in rapporto ai valori correnti di mercato ed allo stato manutentivo di ciascuna unità.

2) Soggetti ammessi alla gara e condizioni di partecipazione

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data della scadenza del bando e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

A pena d'esclusione, i partecipanti dovranno sottoscrivere idonea dichiarazione (contenuta nello schema di domanda allegato al presente bando) accompagnata da copia di documento d'identità riguardante la persona fisica o il legale rappresentante della persona giuridica, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/00, da cui risulti:

1. di essere regolarmente iscritta al Registro delle Imprese, indicando l'oggetto prevalente di attività, i soggetti aventi legale rappresentanza ed i relativi poteri;
2. di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa, di fallimento, di amministrazione controllata o concordato preventivo e che non sia in corso procedimento per la dichiarazione di tali stati;
3. che per i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, per qualsiasi reato in danno dello Stato o della Comunità che incida sulla moralità professionale, per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio quali definiti dalla Dir. CE 2004/18;
4. di non trovarsi nell'incapacità giuridica e nell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ivi compreso il non essere incorso nella sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lett. C) D.Lgs. 231/01 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione e il non essere stato destinatario di provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36 bis com. 1 D.L. 223/06 conv. dalla L. 248/06 (solo per le società);
5. di non essere incorso in violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana e quella dello Stato di appartenenza;
6. di non essere incorso in violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana e dello Stato di appartenenza;
7. di non essere tra le vittime dei reati previsti e puniti dagli art. 317 e 629 c.p. aggravati ai sensi dell'art. 7 D.L. 152/91 conv. dalla Legge 203/91, che non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'art. 4 com.1 L. 689/81;
8. che non si trovano in situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in qualsiasi altra relazione con altro partecipante all'asta, anche di fatto, se questa determina l'imputazione delle offerte ad un unico centro decisionale.

Il partecipante dovrà, altresì, dichiarare:

1. di aver preso visione del bando e di accettarne integralmente il contenuto senza condizione e riserva alcuna;

2. di aver preso atto e di accettare la destinazione d'uso degli immobili in gara e di essere a conoscenza della natura di pregio dell'edificio in Napoli, alla via Santa Lucia, vincolato dal MiBAC;

3. di aver effettuato sopralluogo presso l'immobile prescelto e, conseguentemente, di accettarne integralmente lo stato di fatto e di diritto, come visto e piaciuto nella sua consistenza;

4. di essere in grado in ogni momento di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati impegnandosi, altresì, in caso di aggiudicazione, a collaborare con l'Amministrazione per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta.

3) Criteri e modalità di gara

La procedura è disciplinata dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni, si terrà con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

Il pubblico incanto si terrà per lotti: ogni unità immobiliare corrisponde ad un lotto. E' ammessa la partecipazione a più lotti. **Per ciascun lotto dovrà essere presentata apposita domanda.**

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. A pena di nullità, le offerte non dovranno recare cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. Qualora si riscontrasse discordanza tra l'importo dell'offerta espresso in cifre e quello espresso in lettere, si terrà conto dell'importo espresso in lettere.

L'aggiudicazione si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta sopra indicato di cui agli artt. 73 lettera c) del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 (e successive modificazioni e integrazioni) e avverrà ai sensi 76 comma 2 del medesimo R.D. a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto o almeno pari rispetto alla base d'asta. **SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLABASE D'ASTA.** Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65 punto 10 del R.D. n. 827/24. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 - comma 2 - Regio Decreto n. 827/24 si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Nell'ambito di ciascun lotto, nel caso in cui il miglior offerente, per qualsiasi motivo, non possa o non voglia essere dichiarato tale o non sottoscriva il contratto, si procederà all'incameramento del deposito cauzionale provvisorio costituito per partecipare alla gara e sarà preso in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare le unità immobiliari ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative ad altri immobili di proprietà Inail.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

4) Deposito cauzionale provvisorio e definitivo

Ogni concorrente, prima di presentare la domanda, dovrà costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari a tre mensilità del canone a base d'asta.

Lo stesso potrà essere costituito con polizza fideiussoria bancaria od assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni), con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta dell'Inail a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

La fideiussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato ed in regola con le vigenti disposizioni della legge sul bollo. Detto documento sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari.

Gli aggiudicatari saranno tenuti a prestare, 10 giorni prima della sottoscrizione del contratto di locazione, a garanzia dell'impegno contrattuale, fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari ad una annualità di canone, con validità annuale e tacitamente rinnovabile di anno in anno fino alla scadenza finale del contratto.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Inail di agire per il risarcimento del maggior danno subito. Nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del locatario/concessionario, si procederà all'incameramento del deposito provvisorio/definitivo senza pregiudizio d'ogni altra azione o diritto spettante.

5) Condizioni contrattuali

Ai contratti di locazione ad uso commerciale sarà applicata la disciplina prevista dalla Legge 392/78 e s. i. e m.. La locazione avrà la durata di sei anni con inizio dal giorno odierno e potrà essere prorogata di comune accordo e con atto scritto aggiuntivo per analoghi periodi, ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, riservandosi il locatore di rinegoziare il canone, fatti salvi gli aggiornamenti dovuti per legge, qualora da un'analisi tecnico - amministrativa risultino mutate le condizioni di mercato. Il corrispettivo, da aggiornarsi annualmente in base alle variazioni ISTAT previste dalla normativa vigente, sarà dovuto nella misura annua offerta dall'aggiudicatario. Detto importo dovrà essere pagato in dodici rate mensili anticipate, unitamente alle quote di spese accessorie condominiali, fatto salvo l'eventuale conguaglio.

Gli aggiudicatari saranno tenuti al rispetto delle destinazioni d'uso.

Le unità immobiliari saranno assegnate a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Le unità immobiliari saranno, altresì, assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di nulla osta della Soprintendenza, di concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'INAIL. L'assegnatario 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 ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Inail Consulenza tecnica per l'Edilizia Regionale e, nel caso di beni vincolati, previo nulla osta della Soprintendenza, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte dell'Amministrazione, né durante né al termine del rapporto.

Entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, è fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli impianti alle vigenti normative.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

Gli aggiudicatari dovranno farsi carico ordinaria manutenzione delle unità immobiliari per tutta la durata del rapporto giuridico.

E' vietata la cessione o sublocazione/concessione totale o parziale a terzi, anche gratuita, del bene.

Parte II

1) modalità e termini di presentazione delle domande

Per ciascun lotto, il partecipante dovrà far pervenire entro le ore 12:00 del giorno 25 maggio 2016 all'Ufficio Protocollo Inail Direzione Regionale Campania – via Nuova Poggioreale (angolo via San Lazzaro) snc Napoli – 80143 -, un plico idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente le buste "A" e "B", e recante la seguente dicitura:

“Asta pubblica per l'assegnazione in locazione unità immobiliari proprietà INAIL – LOTTO n. **” – NON APRIRE.**

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Oltre tale termine non sarà ritenuta valida nessuna domanda, anche se sostitutiva od integrativa di precedenti. Non sono ammesse offerte parziali o fatte per telegramma o per telefax.

Nella busta “A” – recante la dicitura “**documentazione amministrativa**”, idoneamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, gli interessati produrranno la documentazione, le dichiarazioni e il deposito cauzionale di cui ai precedenti punti 2), 4) e 5) – Parte I – del presente Avviso, corredata da fotocopia di documento d'identità, in corso di validità, del partecipante o del suo legale rappresentante (All. 1).

Nella busta “B” – recante la dicitura “**offerta economica**”, gli interessati produrranno l'offerta economica in bollo (€ 16,00) con la denominazione del partecipante e l'indicazione, sia in cifre, sia in lettere, della somma offerta quale corrispettivo annuo, datata e sottoscritta in forma leggibile dal partecipante o dal suo legale rappresentante e corredata da documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente (All. 2). Non sono ammesse offerte a ribasso. In caso di

discordanza tra la somma espressa in cifre e quella espressa in lettere, verrà considerata quella espressa in lettere.

Le buste pervenute saranno aperte, in seduta pubblica, il giorno 30 maggio 2016 alle ore 12:00, presso la sala riunioni, piano X, Direzione Regionale Inail per la Campania, Napoli via Nuova Poggioreale (Angolo via San Lazzaro), snc.

L'avviso e tutti i suoi allegati sono reperibili sul sito internet www.inail.it , al seguente link <http://www.inail.it/internet/default/INAILcosafa/Gestionepatrimonioimmobiliare/Locazioni/index.html>

I concorrenti, con la partecipazione, acconsentono al trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. 196/03 per tutte le esigenze procedurali.

Per informazioni e/o chiarimenti scrivere a: campania-strumentale@inail.it

Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/90 è la Dott.ssa Donata Ida Volino

IL DIRETTORE REGIONALE
(Dott. Daniele Leone)