



COMUNE DI MONTECALVO IRPINO

Provincia di Avellino

Ufficio Tecnico Comunale - Servizio Urbanistica Piazza Porta della Terra n. 1 - 83037 Montecalvo Irpino (AV)
Tel. 0825.818083 - Fax 0825.819281 - P.I. e C.F. 00176920643

BANDO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ARTIGIANALI E PRODUTTIVE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 87 del 3 settembre 2024 e della determina n. 55 del 5/8/2025

Premesso che il Comune di Montecalvo Irpino, è proprietario di locali comunali da concedere in locazione per uso attività artigianali e produttive, siti nel complesso denominato Incubatore d'impresa in c/da Cretazzo;

Richiamata la propria determina n. 45 del 12/9/2024 Reg. Gen n. 441 con la quale è stato approvato il bando per l'assegnazione dei locali avanti specificati;

RENDE NOTO

Che dal giorno **9 agosto 2025** e fino al giorno **10 settembre 2025** alle ore **12:00** sono aperti i termini per la presentazione delle istanze finalizzate alla concessione in locazione dei locali comunali per uso attività artigianali e produttive

Art. 1 – Oggetto

La locazione ha per oggetto i seguenti beni appartenenti al Comune di Montecalvo Irpino da destinare alle predette attività inclusi in un lotto di circa mq 5.696,69 con una superficie coperta di mq 990:

Locale N.5 – distinto catastalmente Foglio 25, particella 1340 Sub 8 di mq. 242;

Locale N.6 – distinto catastalmente Foglio 25, particella 1340 Sub 9 di mq. 253;

Art. 2 . Importo e condizioni della locazione

L'importo della locazione in conformità con i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023) è stabilito in € 2,00 (due euro) al mq/mese. Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente in ragione del 75%.

Il pagamento del canone di locazione dovrà avvenire in rate mensili anticipate mediante versamento alla tesoreria comunale, entro il giorno 5 del mese di riferimento.

Trattandosi di affitto commerciale, la locazione sarà regolata dalla legge 392/1978 per la durata di anni sei, rinnovabile di ulteriori sei anni.

Il mancato e/o ritardato pagamento della quota, anche parziale, nei termini contrattuali, comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione, con l'obbligo del locatario di rilasciare immediatamente i locali concessi in uso a semplice richiesta dell'Ente.

I beni connessi alla locazione concernono l'uso esclusivo del locale nonché l'uso comune delle aree destinate a parcheggio, sedi viarie, reti impiantistiche, impianti tecnologici ecc..., individuate catastalmente nel tipo mappale approvato dall'Agenzia delle Entrate di Avellino in data 5/4/2024 prot.n. 2024/AV0029779 (allegato al presente bando) come beni comuni non censibili.

Il locale è dotato di predisposizione allaccio agli impianti di rete per cui l'attivazione degli stessi resta a carico del locatario.

I consumi sono tutti a carico dei locatari ed ognuno parteciperà altresì alla ripartizione in quota parte, secondo le tabelle millesimali predisposte dal Comune di Montecalvo Irpino, alle spese relative ai consumi, agli impianti comuni e alla manutenzione ordinaria degli stessi, delle sedi viarie, le aree a parcheggio e a verde all'interno del perimetro dell'incubatore.

Eventuali altre richieste di attivazione e allacciamento ai pubblici servizi, nonché la realizzazione di ulteriori impianti tecnologici necessari al funzionamento dell'attività, saranno direttamente a carico dei locatari, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.

È fatto divieto apportare migliorie o addizioni al locale assegnato, salvo espressa autorizzazione del Comune.

Ulteriori oneri a carico del locatario

Altresì il locatario avrà l'obbligo:

- di realizzare la parete divisoria, di spessore non inferiore a cm 30, di chiusura del box con quello adiacente;
- di realizzare gli allacci e stipulare i dovuti contratti per le utenze. Le suddette spese dovranno essere sostenute con intestazione diretta delle forniture e servizi da parte del locatore;
- di effettuare la manutenzione ordinaria;

- di sostenere gli oneri di eventuali migliorie dell'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente e resterà a completo beneficio dello stesso, senza che il locatore possa pretendere indennizzo alcuno;
- di acquisire tutte le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività presso gli Enti competenti per materia, oltre che assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone e/o cose, sollevando il Comune di Montecalvo Irpino da qualsiasi responsabilità, anche in relazione agli obblighi derivanti dal D.lgs. 81/2008 (Testo Unico della Sicurezza sul Lavoro).

Art. 3 – Finalità

Il Comune di Montecalvo Irpino, attraverso la locazione, intende promuovere, supportare e favorire le attività artigianali e produttive, mettendo a disposizione i locali per l'esercizio dell'attività.

L'obiettivo è la promozione dello sviluppo dell'occupazione e del reddito, a supporto ed integrazione delle più ampie strategie di sviluppo locale.

Art. 4- Durata dell'assegnazione

La durata della locazione è stabilita in anni 6, prorogabili eventualmente di ulteriori anni 6, fatta salva, alla prima scadenza, la facoltà di diniego del rinnovo da parte del locatore in caso di particolari condizioni.

In caso di recesso anticipato da parte del locatario, la disdetta andrà comunicata per iscritto al Comune almeno 3 mesi prima della data stabilita. In difetto, si procederà all'applicazione di una penale graduata in funzione dei mesi di ritardo, pari a € 100,00 mensili.

Allo scadere della durata del contratto, l'impresa dovrà lasciare il locale libero da persone e cose, regolarmente tinteggiati e ripristinati nelle condizioni iniziali, salvo il degrado dovuto al normale uso; eventuali migliorie eseguite dall'utente, non danno in alcun modo luogo a rimborsi di qualunque natura. Il rinnovo alla prima scadenza può essere disposto dal Responsabile del Servizio, qualora ne ricorrano i presupposti e se consentito dalle disposizioni di Legge e andrà richiesto con un anticipo di mesi 3 dalla scadenza naturale del contratto.

Art. 5 – Soggetti ammessi alla procedura

- Imprese già costituite che esercitano attività compatibili, con le Leggi, i regolamenti, le vigenti norme in materia di attività produttive e con le norme urbanistiche.
- **Ogni impresa può richiedere massimo due locali in locazione, specificando l'ordine di priorità dei locali richiesti, come individuati nel precedente art. 1. Si precisa che il secondo locale verrà assegnato esclusivamente se le richieste complessive sono inferiori al numero di locali da concedere in locazione.**

Art. 6 – Tipologie di imprese ammissibili

Sono ammissibili le attività svolte da piccole e medie imprese artigianali e produttive.

Non sono ammesse le imprese che al momento della domanda:

- Non siano in regola con il pagamento delle imposte e tasse;
- Non rispettino i contratti collettivi di lavoro o gli obblighi previdenziali, assistenziali e assicurativi;
- Non seguano le prescrizioni in materia ambientale e di sicurezza ed igiene del lavoro.

Non sono ammissibili, inoltre, attività classificate quali insalubri di prima classe, o che nel ciclo lavorativo, producano rumori o emissioni in atmosfera o disturbo all'abitato circostante.

Sono tassativamente vietate le seguenti attività: sexy shop, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse e simili.

È fatto espresso divieto alle imprese aggiudicatrici, a pena di rescissione del contratto, di utilizzare i locali esclusivamente come deposito automezzi, stoccaggio materiali edili, inerti e affini, altresì è fatto espresso divieto alle imprese aggiudicatrici di utilizzare i locali come deposito di automezzi o materiali non inerenti l'attività promossa.

Art. 7 – Termine e modalità di presentazione dell'offerta

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10 settembre 2025**, farà fede solo il timbro del protocollo con data e orario, un plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente, indirizzato al Comune di Montecalvo Irpino con la seguente dicitura: **"Offerta per la concessione in locazione di locale comunale per attività artigianali e produttive"**.

Il plico contenente le offerte e la documentazione di gara, dovrà pervenire a mezzo raccomandata A.R., ovvero consegnata a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Montecalvo Irpino. Unico riferimento valido è il protocollo in ingresso del Comune.

Non è ammessa la trasmissione a mezzo PEC al fine di garantire la segretezza della documentazione trasmessa.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine stabilito nel presente bando.

Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, dovrà contenere al suo interno:

- 1) **Domanda di partecipazione e connessa dichiarazione** secondo quanto contenuto nell'allegato A) al presente bando con allegata copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità del dichiarante;
- 2) **Certificato storico camerale** rilasciato dalla CCIAA di data non anteriore a sei mesi (certificato non dovuto dalle imprese di nuova costituzione);
- 3) **Atto costitutivo della società** se trattasi di impresa non individuale;
- 4) **Elenco dell'organico** della ditta degli ultimi tre anni, suddiviso per anni, con indicazione del numero degli occupati;
- 5) **Relazione illustrativa**, redatta ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, con la quale si specifica dettagliatamente la tipologia di lavorazione che si intende realizzare nel locale richiesto in fitto con particolare riferimento agli elementi indicati al successivo art. 11 (Criteri di valutazione delle domande e parametri per l'assegnazione dei punteggi).

Art. 8 - Commissione giudicatrice

Per l'ammissione e la valutazione delle domande pervenute e per la formazione della graduatoria verrà costituita apposita Commissione giudicatrice che sarà nominata con determinazione del Responsabile del Servizio alla scadenza dei termini per la presentazione delle domande di partecipazione. La Commissione giudicatrice, in data che sarà resa nota tramite l'Albo pretorio on line dell'Ente, procederà, in seduta pubblica, a verificare la regolarità e l'integrità dei plichi pervenuti e, successivamente, procederà all'apertura degli stessi ed al riscontro della presenza della documentazione indicata al precedente art. 7 e alla valutazione dell'offerta.

Terminata la fase di attribuzione dei punteggi, verrà stilata la graduatoria di merito, che verrà resa pubblica mediante pubblicazione nell'albo pretorio on line del Comune reperibile sul sito istituzionale dell'Ente www.comune.montecalvoirpino.av.it

Art. 10 – Istruttoria delle domande

L'istruttoria delle domande verrà effettuata sulla base della documentazione fornita, anche in seguito ad eventuali richieste di integrazione di documenti che la commissione dovesse ritenere utili alla procedura. La Commissione giudicatrice, dopo aver verificato il possesso dei requisiti e la compatibilità tra la destinazione della struttura e le proposte rilevabili dalla relazione di cui al precedente art. 7 punto 5) provvede alla formazione della graduatoria sulla base dei criteri indicati nel successivo art. 11 del presente bando. Con determinazione del Responsabile del Servizio si provvederà all'approvazione della graduatoria provvisoria, la quale resterà pubblicata all'albo pretorio per un periodo di 15 giorni.

Art. 11 – Criteri di valutazione delle domande e parametri per l'assegnazione dei punteggi

L'aggiudicazione avverrà mediante la valutazione dei seguenti parametri :

Punteggio relativo alla tipologia di impresa

Impresa artigiana punti 25

Impresa di trasformazione dei prodotti agricoli punti 25

Altro tipo di impresa compatibile con il presente bando 15

Punteggio relativo alla Capacità di generare nuova occupazione:

Lavoratori nuovi occupati a tempo indeterminato: n. 1 unità punti 10

Lavoratori nuovi occupati a tempo indeterminato: da 1 a 3 unità punti 25

Lavoratori nuovi occupati a tempo indeterminato: oltre 3 unità 40 punti

(Il punteggio verrà dimezzato in caso di nuovi lavoratori occupati part - time)

Punteggio relativo ai requisiti soggettivi:

Titolare o Legale rappresentante

- Richiedente di età compresa tra 18 e 30 anni punti 35

- Richiedente di età compresa tra 31 e 50 anni punti 25

- Richiedente di età superiore ai 50 anni punti 15

Art. 12 Criteri preferenziali

Nella graduatoria delle domande, in caso di parità di punteggio, costituiscono criteri preferenziali quelli di seguito indicati:

- concorrente con un'età anagrafica inferiore.

Art. 13 – Presentazione di ricorsi e approvazione della graduatoria definitiva

Eventuali ricorsi avverso la graduatoria potranno essere presentati entro i 15 giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione della graduatoria provvisoria. I ricorsi pervenuti verranno esaminati entro quindici giorni dalla scadenza del termine previsto per la presentazione dei ricorsi medesimi. A seguito dell'esame dei ricorsi si provvederà ad approvare la graduatoria definitiva che verrà pubblicata nell'albo pretorio on line reperibile sul sito web del Comune di Montecalvo Irpino.

Art. 14 - Validità della graduatoria

La graduatoria avrà una validità di 24 mesi. Qualora, in seguito ad eventuali rinunce ovvero in caso di decadenza in data antecedente rispetto alla naturale scadenza dell'assegnazione, i locali già assegnati si dovessero rendere disponibili, si procederà ad una nuova assegnazione secondo l'ordine della graduatoria.

Art. 15 – Assegnazione dei locali

I locali saranno assegnati secondo l'ordine della graduatoria che verrà formulata dalla Commissione per ogni locale come indicati al precedente art. 1. L'assegnazione verrà formalizzata con un contratto, che non potrà essere ceduto a terzi e che disciplinerà:

- l'utilizzo dei locali;
- canone e relative modalità di pagamento;
- obblighi delle parti.

Art. 16 – Obblighi, divieti e cause di decadenza

Gli obblighi, i divieti e le cause di decadenza sono disciplinati dal contratto di locazione.

L'impresa è inderogabilmente obbligata:

- 1) a rispettare e far rispettare quanto disciplinato dal contratto di locazione ai propri dipendenti e collaboratori e a tutti coloro che, in ragione della loro attività, vengono a contatto con la stessa;
- 2) a non variare la propria attività e a sottoporre all'approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale, previa idonea motivazione, qualunque variazione nell'attività o dell'impresa;
- 3) ad osservare, per lo spazio concesso in uso, tutte le prescrizioni di leggi in tema di tutela ambientale (emissioni atmosferiche, rumori, smaltimento rifiuti etc.), in materia di salubrità, sicurezza e igiene del posto di lavoro e di prevenzione degli infortuni sul lavoro; in particolare, ad adempiere a tutte le prescrizioni stabilite in materia dal D.Lgs n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresa la nomina, a propria cura e spese, di un Responsabile e Rappresentante della Sicurezza e dell'Igiene del Lavoro;
- 4) a consentire l'ispezione, in qualunque momento, dei locali concessi in locazione all'Amministrazione Comunale nonché a persone e/o enti dalla stessa incaricati;
- 5) alla custodia, manutenzione, pulizia dei locali;
- 6) a prestare cauzione pari a n. 2 mensilità all'atto della stipula del contratto a garanzia degli obblighi contrattuali;
- 7) a tenere un comportamento tale da arrecare il minor disturbo possibile e/o danni a persone e attività nelle immediate vicinanze;

È fatto espresso divieto all'impresa di:

- 1) concedere in uso, locazione, comodato o tramite altra forma di godimento, anche parziale, i locali alla stessa assegnati, pena la revoca immediata della locazione e la risoluzione del contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento dei danni causati;
- 2) consentire a terzi l'utilizzo o l'accesso, a qualsiasi titolo, agli spazi, impianti, attrezzature messi a sua disposizione;
- 3) svolgere l'attività in modo non conforme alle disposizioni di legge.

Altre Informazioni

Eventuali richieste di chiarimenti tecniche e/o amministrative dovranno essere indirizzate al Comune di Montecalvo Irpino esclusivamente a mezzo mail all'indirizzo: arch.grasso@comune.montecalvoirpino.av.it.

Non saranno considerate valide le richieste di chiarimento pervenute oltre 6 giorni antecedenti la scadenza del termine di presentazione delle domande.

Ai sensi dell'art. 52, comma 1 e dell'art. 76 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra la Stazione Appaltante ed i concorrenti avverranno a mezzo PEC.

Ai sensi dell'art.6 della Legge 07 agosto 1990 n.241, il Responsabile del Procedimento è l'arch. Francesco Grasso Responsabile dell'area Tecnica -Servizio Urbanistica del Comune di Montecalvo Irpino.

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n. 196/2003, i dati forniti dai concorrenti saranno trattati anche con l'uso di procedure informatizzate, secondo principi di correttezza, liceità e trasparenza, esclusivamente in funzione e per finalità attinenti la procedura e saranno conservati presso le sedi competenti dell'Amministrazione.

Il conferimento ed il trattamento dei dati previsti è obbligatorio, pena l'esclusione dalla procedura e, pertanto, la presentazione dell'istanza di partecipazione sarà intesa quale esplicita manifestazione di consenso del trattamento.

L'Amministrazione potrà comunicare, ai sensi della legge 241/1990, i dati raccolti ai soggetti aventi titolo che ne facciano richiesta nonché agli Enti previdenziali e assistenziali ed agli organi dell'autorità amministrativa e giudiziaria per l'assolvimento degli adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Titolare del trattamento è il Comune di Montecalvo Irpino.

Il presente Bando sarà pubblicato all'Albo pretorio on line del Comune di Montecalvo Irpino e nei luoghi pubblici.

Gli interessati possono chiedere ulteriori informazioni e chiarimenti inerenti al presente avviso al Responsabile del Procedimento all'indirizzo sopra richiamato.

Il Comune di Montecalvo Irpino si riserva la facoltà, in caso di modificazione delle disposizioni vigenti, di non procedere all'assegnazione dei locali.

Montecalvo Irpino 7 agosto 2025

Arch. Francesco Grasso

