



COMUNE DI ANTILLO

PROVINCIA DI MESSINA

Piazza S. Maria della Provvidenza - C.A.P. 98030 - C.F. e P. IVA 00432870830
Telefono 0942.723031 - Fax 0942.480390 - Sito Web www.comune.antillo.me.it
Pec: comunediantillo@primapec.com
Mail: urbanistica.antillo@gmail.com
Codice univoco UFHESU

AREA TECNICA

AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE COMPARATIVA PER LA LOCAZIONE ATTIVA DI UN IMMOBILE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ IMPRENDITORIALI

Il presente Avviso e la successiva ricezione delle istanze di partecipazione alla selezione non vincolano in alcun modo l'Amministrazione Comunale e non costituiscono, per i soggetti interessati, diritti o interessi legittimi.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

INDICE DEGLI ARTICOLI

Art.	Contenuto
Art. 1	Amministrazione Procedente
Art. 2	Normativa di Riferimento
Art. 3	Oggetto dell'Avviso e Finalità
Art. 4	Immobile Oggetto di Locazione e Canone Base Annuo
Art. 5	Durata e Criterio di Aggiudicazione
Art. 6	Requisiti Soggettivi di Ammissibilità
Art. 7	Modalità e Termine di Presentazione delle Istanze di Partecipazione
Art. 8	Cause di Esclusione
Art. 9	Istruttoria e Aggiudicazione
Art. 10	Canone di Locazione e Aggiornamento Annuo
Art. 11	Obblighi del Conduttore
Art. 12	Obblighi del Comune
Art. 13	Informazioni e Riferimenti
Art. 14	Recesso
Art. 15	Risoluzione
Art. 16	Allegati
Art. 17	Controversie
Art. 18	Pubblicità sull'Avviso Pubblico
Art. 19	Trattamento dei Dati Personali

PREMESSO

- che il Comune di Antillo è titolare delle funzioni relative alla gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare in quanto rientranti nella sua competenza amministrativa generale sul territorio, come stabilito dall'art. 13 del D.Lgs n. 267/2000 (TUEL), e in coerenza con il principio di autonomia dell'Ente sancito dall'art. 3 del medesimo TUEL;
- che l'Ente possiede nel proprio patrimonio disponibile immobili che risultano non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;
- che l'Amministrazione Comunale intende procedere, in coerenza con il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2025/2027 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 17.04.2025, alla locazione attiva, a uso di attività imprenditoriali, di un immobile del proprio patrimonio disponibile per garantirne la conservazione e la valorizzazione, e incrementare le entrate, perseguendo i principi di economicità e di buon andamento dell'azione amministrativa, nonché al fine di promuovere iniziative economiche e attività produttive di interesse pubblico;
- che sono pervenute all'Ente, da parte di operatori economici, richieste formali di concessione in locazione o in comodato d'uso gratuito (dietro opere compensative), di un immobile comunale inutilizzato da destinare per attività di servizi legati al turismo (in particolare noleggio di biciclette ed e-bike - creazione di hub e spazi di coworking - promozione di percorsi naturalistici e culturali - servizi di informazione e accoglienza turistica - iniziative complementari e integrate con le attività ricettive del territorio). Per l'esercizio delle predette attività di servizi legati al turismo le predette imprese hanno presentato a Invitalia domanda di agevolazione "Titolo Misura: Sostegno di iniziative imprenditoriali realizzate nei Comuni assegnatari di risorse per l'attuazione di Progetti Misura 2, Investimento 2.1: "Attrattività dei borghi storici", Linea B – NextGenerationEU" tra cui è inserito anche il Comune di Antillo;
- che la concessione in locazione di beni pubblici deve avvenire nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento tra i soggetti interessati, mediante l'uso di una procedura di selezione comparativa pubblica;

VISTI E RICHIAMATI

- l'art. 1571 e ss. del Codice Civile che disciplinano in generale il contratto di locazione;
- la legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani);
- la deliberazione di Giunta Municipale n. 141 del 05.11.2025, con la quale è stata avviata la procedura di selezione comparativa finalizzata alla stipula di un contratto di locazione attiva di un immobile del patrimonio disponibile comunale da destinare ad attività imprenditoriali e sono stati conferiti al Responsabile dell'Area Tecnica gli indirizzi operativi;
- gli indirizzi operativi, parte integrante e sostanziale della deliberazione della Giunta Municipale n. 141 del 05.11.2025, recanti i criteri generali per la locazione di un immobile del patrimonio disponibile comunale e in cui si demanda al Responsabile dell'Area Tecnica l'individuazione specifica dell'immobile e l'adozione di tutti i conseguenti atti di gara;
- la determina dell'Area Tecnica n. 185 del 07.11.2025, con la quale è stata approvata la relazione tecnica estimativa (Allegato "A");
- la determina con la quale il Responsabile dell'Area Tecnica ha approvato il presente Avviso Pubblico di selezione comparativa, unitamente agli allegati di gara costituiti da: modello istanza di partecipazione, modello dichiarazione sostitutiva individuale e Impegno RTI, modello di offerta economica e schema contratto di locazione;

RENDE NOTO

che il Comune di Antillo, mediante il presente Avviso Pubblico, intende acquisire istanze di partecipazione, al fine di individuare un Operatore Economico con cui stipulare apposito contratto di locazione di un immobile, da destinare ad attività imprenditoriali, del patrimonio disponibile comunale che risulta non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali per garantirne la conservazione e la valorizzazione, e incrementare le entrate, perseguendo i principi di economicità e di buon andamento dell'azione amministrativa, nonché al fine di promuovere iniziative economiche e attività produttive di interesse pubblico.

Si evidenzia che l'individuazione dell'Operatore Economico con cui stipulare il contratto di locazione sarà condotta nel rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità, trasparenza, partecipazione e parità di trattamento, mediante procedure comparative riservate alle medesime.

Art. 1 - AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

L'Amministrazione procedente della presente procedura di selezione comparativa è il Comune di Antillo, con sede in Piazza Maria SS. della Provvidenza, snc - CAP 98030 - Antillo (ME), telefono 0942.723031, PEC: comunediantillo@primapec.com

La gestione del procedimento amministrativo relativo all'approvazione dell'Avviso pubblico, all'istruttoria delle istanze di partecipazione, alla valutazione comparativa, nonché all'aggiudicazione e alla successiva stipula del contratto di locazione con il conduttore selezionato, è di competenza dell'Ufficio Tecnico del Comune (UTC), che cura ogni attività istruttoria, tecnica e amministrativa necessaria allo svolgimento della procedura.

L'UTC assicura il rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia, nonché dei principi di imparzialità, trasparenza, pubblicità, proporzionalità, economicità ed efficienza dell'azione amministrativa, nel rispetto della Legge n. 241/1990.

Art. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente procedura è disciplinata dalle disposizioni contenute negli articoli 1571 e ss. del Codice Civile e nella legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani);

In via integrativa e per quanto compatibile, si applicano le seguenti disposizioni:

- il D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) solo in relazione ai principi di risultato, fiducia e accesso al mercato (artt. 1, 2 e 3) e ai principi generali di trasparenza, parità di trattamento e assenza di cause di esclusione (art. 94 e ss.), in quanto compatibili con la presente procedura comparativa;
- il D.Lgs 267/2000 (TUEL);
- la legge 241/1990 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico dell'Imposta di Registro);
- il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (Decreto IVA) e successive modifiche.

Art. 3- OGGETTO DELL'AVVISO E FINALITÀ

Il Comune di Antillo, in esecuzione della deliberazione di G.M. n. 141 del 05.11.2025 e in conformità ai principi di trasparenza e concorrenza, indice una procedura di selezione comparativa finalizzata alla stipula di un contratto di locazione attiva di un immobile facente parte del proprio patrimonio disponibile, da destinarsi ad attività imprenditoriali o ad attività di servizi turistici.

L'iniziativa è volta a valorizzare economicamente il bene comunale non strumentale e a promuovere l'insediamento di attività produttive sul territorio.

Art. 4 - IMMOBILE OGGETTO DI LOCAZIONE E CANONE BASE ANNUO

L'immobile identificato come idoneo alla locazione ad attività imprenditoriali, a seguito dell'attività istruttoria condotta dal Responsabile dell'Area Tecnica, mediante la Relazione Tecnica Estimativa (Allegato "A") approvata con determina n. 185 del 07.11.2025, è il seguente:

INDIRIZZO	DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CANONE BASE ANNUO (A RIALZO)
Via Roma, n. 190	foglio 11, particella 2436, sub 1	E/3 (Edifici destinati a speciali esigenze pubbliche)	€ 6.996,00

I dettagli tecnici, urbanistici e le planimetrie dell'immobile sono rinvenibili nella documentazione allegata al presente Avviso.

Art. 5 - DURATA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Durata del Contratto: Il contratto di locazione avrà una durata minima di 6 (sei) anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni, ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (locazioni a uso diverso da quello abitativo).

Criterio di Aggiudicazione: La locazione sarà aggiudicata con il criterio del massimo rialzo sul canone annuo posto a base d'asta.

Sarà selezionato il concorrente che avrà offerto il canone annuale di locazione più alto.

Art. 6 - REQUISITI SOGGETTIVI DI AMMISSIBILITÀ

Possono presentare domanda gli Operatori Economici (quali imprese individuali, società di persone, società di capitali) che, alla data di scadenza del presente Avviso, possiedano i seguenti requisiti, di cui al punto 3 degli Indirizzi Operativi:

(La partecipazione è altresì ammessa per i Raggruppamenti Temporanei di Imprese (RTI). In caso di partecipazione in forma congiunta, tutti i soggetti raggruppati dovranno possedere individualmente i requisiti di moralità e non esclusione (lettere a, b) e in solido la capacità tecnico-economica (lettera c). In caso di partecipazione in Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI), l'istanza di partecipazione (Allegato B) e l'Offerta Economica (Allegato C) devono essere sottoscritte congiuntamente, a pena di esclusione, da tutti i Legali Rappresentanti (o Procuratori) di tutte le Imprese Mandanti e dell'Impresa Mandataria).

- a) Capacità giuridica e morale: Pieno godimento dei diritti civili e assenza di cause di esclusione previste dagli artt. 94 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici), in quanto compatibili.
- b) Regolarità Fiscale e Contributiva: Non trovarsi in alcuna situazione di irregolarità, anche non definitiva, relativa al pagamento di imposte e tasse, e dei contributi previdenziali e assistenziali.
- c) Requisiti Tecnici: Possesso di Partita IVA e disponibilità, o impegno formale ad acquisire, licenze e autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale/turistica oggetto della locazione.

Tutti i requisiti sopra elencati devono sussistere al momento della presentazione della istanza di partecipazione e dovranno essere mantenuti, pena la decadenza dal contratto, per tutta la sua durata. La mancanza, anche di uno solo dei requisiti richiesti, è causa di esclusione dalla procedura di cui al presente Avviso.

Art. 7 - MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI PARTECIPAZIONE

Documentazione

La domanda di partecipazione dovrà essere composta da:

- **Busta A (Documentazione Amministrativa):** contenente:

- 1) **Istanza e dichiarazioni di ammissibilità:**

- **In caso di Impresa Singola:** l'istanza di partecipazione (Allegato "B"), debitamente compilata e sottoscritta, valevole anche quale dichiarazione sostitutiva dei requisiti di ammissibilità;
- **In caso di RTI (Mandataria):** l'istanza di partecipazione (Allegato "B"), debitamente compilata con i dati della Mandataria e sottoscritta congiuntamente da tutti i membri del RTI;
- **In caso di RTI (Mandanti):** l'Allegato "B-bis" (Dichiarazione sostitutiva individuale e impegno RTI), compilato e sottoscritto individualmente per ciascuna Impresa Mandante, valevole anche quale dichiarazione sostitutiva dei propri requisiti di ammissibilità;

- 2) **Documentazione Individuale:** copia del documento di riconoscimento del legale rappresentante, Visura Camerale aggiornata, Atto Costitutivo e Statuto della società per ciascun operatore economico (Impresa Singola o tutti i membri del RTI);

- 3) **Descrizione attività:** descrizione dell'attività imprenditoriale da svolgere nell'immobile (Impresa Singola o Mandataria del RTI);

- **Busta B (Offerta Economica):** contenente esclusivamente il modello di Offerta Economica Vincolante (Allegato "C"), compilato in ogni sua parte (in cifre e in lettere) e sottoscritto.

La Busta A e la Busta B devono essere chiuse e sigillate separatamente per garantire la segretezza dell'offerta economica. Le due buste interne dovranno essere inserite in un unico Plico Esterno.

Modalità di sottoscrizione

I modelli allegati sono forniti in formato editabile (DOCX o equivalente) per agevolare la compilazione da parte dei concorrenti.

I modelli e le relative dichiarazioni devono essere stampati e sottoscritti con firma autografa originale dal Legale Rappresentante (o da soggetto munito dei necessari poteri). Tali documenti cartacei sottoscritti dovranno essere inseriti nelle rispettive buste interne come segue:

- Gli Allegati B e B-bis (Istanza e Dichiarazioni Amministrative) devono essere inseriti nella Busta A (Documentazione Amministrativa).
- L'Allegato C (Offerta Economica) deve essere inserito nella Busta B (Offerta Economica).

È ammessa la presentazione su supporto cartaceo di tutti i documenti richiesti (inclusi i Modelli Allegati B, B-bis, C e le eventuali dichiarazioni integrative) derivanti da file firmati digitalmente, purché l'Operatore Economico ne garantisca la validità e l'integrità. A tal fine, la stampa cartacea deve riportare in modo chiaro e leggibile i dati essenziali della sottoscrizione digitale, inclusi il nome, il cognome e il Codice Fiscale del firmatario. Inoltre, è obbligatorio allegare il Report di Verifica (o Rapporto di Validazione) prodotto dal sistema di firma utilizzato, a comprova della conformità all'originale informatico e dell'esito positivo della verifica.

Formalità e Obblighi per Raggruppamenti Temporanei di Imprese (RTI):

1. *Dati di riferimento e compilazione:* L'Istanza di partecipazione (Allegato B) deve essere compilata con i dati anagrafici e la Ragione Sociale della sola Impresa Mandataria.
2. *Sottoscrizione congiunta:* L'Istanza di partecipazione (Allegato B) e l'Offerta Economica (Allegato C) devono essere sottoscritte congiuntamente, a pena di esclusione, da tutti i Legali Rappresentanti (o Procuratori) delle imprese Mandanti e della Mandataria.
3. *Dichiarazioni individuali:* Le dichiarazioni relative ai requisiti di ammissibilità (Art. 6) devono essere rese individualmente da ciascun operatore economico (Mandataria tramite Allegato B; Mandanti tramite Allegato B-bis). Tutta la documentazione individuale deve essere inserita nell'unica Busta A.
4. *Modalità di presentazione:* La presentazione del Plico Esterno al Comune compete esclusivamente all'Impresa Mandataria (capogruppo designata). La Mandataria è responsabile di assicurare la completezza e la corretta sottoscrizione di tutti i documenti da parte di tutti i membri del RTI, a pena di esclusione.

Termine per la presentazione della istanza di partecipazione

Il Plico Esterno, chiuso e sigillato sui lembi e recante all'esterno la seguente dicitura:

"AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE COMPARATIVA PER LA LOCAZIONE ATTIVA DI UN IMMOBILE COMUNALE - NON APRIRE", dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Antillo a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 1 dicembre 2025 utilizzando esclusivamente una delle seguenti modalità:

- A mano, durante gli orari di apertura al pubblico;
- Tramite servizio postale, all'indirizzo:
Comune di Antillo
Piazza Maria SS. della Provvidenza, snc
98030 Antillo (ME).

Il Comune di Antillo non si assume alcuna responsabilità per il mancato o tardivo recapito dei plichi dovuto a cause di forza maggiore, a disguidi imputabili al servizio postale, a corrieri privati, o a terzi, né per smarrimenti o manomissioni. Ai fini dell'ammissione, farà fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo e protocollazione presso l'Ufficio Protocollo del Comune, indipendentemente dalla data di spedizione. Il rischio di mancato recapito o di arrivo in ritardo è interamente a carico del mittente.

Art. 8 - CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno escluse dalla procedura le istanze di partecipazione che presentino una o più delle seguenti irregolarità:

- a) pervenute oltre il termine di scadenza indicato nel presente Avviso;
- b) trasmesse con modalità difformi rispetto a quanto previsto all'articolo 7;
- c) incomplete nei dati identificativi del soggetto concorrente e/o nei recapiti;
- d) non sottoscritte dal Legale Rappresentante o da soggetto privo dei necessari poteri di rappresentanza;
- e) presentate da soggetti privi dei requisiti richiesti dal presente Avviso;

Carenze formali

Eventuali irregolarità formali nella domanda di partecipazione potranno essere oggetto di regolarizzazione mediante attivazione del *soccorso istruttorio*, ai sensi dell'art. 101 del D.lg.s 36/2023

a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune di Antillo, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e buon andamento dell'azione amministrativa.

Art. 9 - ISTRUTTORIA E AGGIUDICAZIONE

Il Responsabile dell'Area Tecnica provvederà all'esame delle domande per verificare la sussistenza dei requisiti di ammissibilità.

Successivamente, si procederà all'apertura delle offerte economiche e all'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che avrà offerto il massimo rialzo.

L'aggiudicazione definitiva e l'approvazione degli atti di gara avverranno con apposita Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica.

Art. 10 - CANONE DI LOCAZIONE E AGGIORNAMENTO ANNUO

Canone a base d'asta: Il canone annuale posto a base d'asta per l'immobile di cui all'art. 4 è pari a € 6.996,00 (Euro seimilanovecentonovantasei/00). Non saranno ammesse offerte al ribasso.

Canone contrattuale: Il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà pari all'importo risultato vincente dall'aggiudicazione (massimo rialzo) e sarà dovuto a partire dalla data di decorrenza del contratto.

Modalità di Pagamento: Il canone dovrà essere corrisposto in rate anticipate, con periodicità trimestrale, entro il trentesimo giorno di ciascun trimestre di competenza, mediante il sistema PAGO PA sul conto di tesoreria comunale dedicato.

Aggiornamento ISTAT: Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno contrattuale, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) per l'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. L'aggiornamento sarà calcolato e comunicato dal Comune Locatore al Conduttore.

Regime Fiscale del Canone e Imposta di Registro: Il canone di locazione è assoggettato al regime di esenzione IVA, in quanto l'Amministrazione Comunale, in qualità di Locatore, non esercita l'opzione per l'imponibilità ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8) del D.P.R. 633/1972. Conseguentemente, il contratto è soggetto all'Imposta di Registro in misura proporzionale dell'1% sul canone annuo, come previsto per i fabbricati strumentali. Tali oneri fiscali (Imposta di Registro e bolli) sono interamente a carico del Conduttore.

Oltre al canone di locazione, sono a carico esclusivo del Conduttore tutti gli oneri accessori, le utenze (acqua, luce, telefono) e tutti i tributi locali (TARI compresa) relativi all'utilizzo dell'immobile, secondo quanto previsto dall'art. 11.

Art. 11 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il Conduttore si impegna ad adempiere, a propria cura e spese, ai seguenti obblighi:

- **Destinazione d'uso:** Utilizzare l'immobile esclusivamente per la destinazione ad attività imprenditoriali come previsto dal contratto e in conformità alle norme urbanistiche e regolamentari vigenti, con espresso divieto di mutare la destinazione d'uso senza la preventiva e formale autorizzazione scritta del Comune Locatore;
- **Canone e oneri accessori:** Corrispondere regolarmente il canone di locazione e tutti gli oneri accessori (utenze, tributi locali relativi all'uso, ecc.) secondo le modalità e scadenze stabilite nel contratto;
- **Manutenzione ordinaria:** Mantenere l'immobile in buono stato di conservazione e provvedere a tutte le opere di manutenzione ordinaria necessarie, ivi compresa la riparazione degli impianti e delle attrezzature, sollevando il Locatore da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- **Accettazione dello stato di fatto:** Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Conduttore esonera il Locatore da qualsiasi garanzia per vizi (art. 1578 C.C.) e rinuncia espressamente a chiedere indennità o risarcimenti per eventuali carenze strutturali o impiantistiche;
- **Voltura utenze (A CARICO ESCLUSIVO DEL CONDUTTORE):** Provvedere a propria cura e spese alla voltura dei contatori e dei contratti di fornitura delle utenze (elettrica, idrica e altri servizi connessi all'immobile) e al pagamento dei relativi canoni, consumi e costi fissi, a partire dalla data di stipula del contratto;
- **Oneri abbattimento barriere architettoniche (A CARICO ESCLUSIVO DEL CONDUTTORE):** Assumere l'onere economico integrale per l'esecuzione di tutti gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (ai sensi della normativa vigente) e di

adeguamento normativo necessari per l'apertura e l'esercizio dell'attività commerciale nell'immobile;

- **Agibilità, Adeguamento Normativo e Oneri Catastali (A CARICO ESCLUSIVO DEL CONDUTTORE):**

Il Conduttore si assume l'onere e la spesa per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e per provvedere all'integrale adeguamento normativo degli impianti (elettrico, idrico, termico, ecc.), garantendo il rilascio delle relative dichiarazioni di conformità, in tempo utile per l'inizio dell'attività. Il Conduttore si impegna, altresì, a effettuare il cambio di destinazione d'uso da E/3 a C/1 (o altra categoria coerente con l'attività) solo ed esclusivamente se tale variazione risulti obbligatoria per legge ai fini dell'avvio e della conduzione della specifica attività imprenditoriale prescelta. Tutti i costi relativi a tali interventi (manutenzioni straordinarie, adeguamenti e cambio di destinazione d'uso, se dovuto) resteranno interamente a carico del conduttore. Sono altresì a carico del conduttore le spese necessarie (diritti catastali e onorari professionali) per l'aggiornamento catastale, se dovuto (presentazione delle pratiche Pregeo e Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ottenimento della SCA).

- **Rinuncia a indennità (art. 1592 C.C.):** Il Conduttore dà atto che tutti i lavori, interventi di manutenzione, miglioramenti e addizioni apportati all'immobile, inclusi gli oneri di adeguamento e l'eventuale cambio di destinazione d'uso sopra specificati, non daranno luogo a richieste di indennità o rimborso da parte del Comune durante il periodo di validità o alla cessazione del contratto, rimanendo acquisiti a beneficio dell'immobile. Il Conduttore rinuncia espressamente fin d'ora a qualsiasi diritto di indennità, rimborso o risarcimento per tali spese, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1592 del Codice Civile;
- **Rispetto normative:** Rispettare scrupolosamente tutte le normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008), urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, connesse all'attività svolta;
- **Accesso e ispezione:** Consentire l'accesso, in qualsiasi momento e previo congruo preavviso, ai funzionari e tecnici dell'Amministrazione Comunale per eventuali controlli, sopralluoghi e verifiche relativi al rispetto delle clausole contrattuali e delle normative di sicurezza;
- **Cauzione:** Versare la cauzione pari a tre (3) mensilità del canone di locazione risultante dall'aggiudicazione vincente, contestualmente alla stipula del contratto. Tale cauzione sarà fruttifera di interessi legali e verrà restituita al termine del contratto;
- **Polizza assicurativa:** Stipulare idonea polizza assicurativa, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, per i rischi connessi all'attività e per la responsabilità civile verso terzi;
- **Clausole Vessatorie:** Ai fini della massima tutela dell'Ente e in ottemperanza agli indirizzi gestionali, il Conduttore è informato che lo schema di contratto di locazione (Allegato D) include espressamente le clausole relative a oneri di adeguamento, rinuncia a indennità, recesso per interesse pubblico e risoluzione espressa, oltre alle disposizioni sugli obblighi, il divieto di cessione e il Foro Competente. Tali clausole, e in particolare quelle indicate per l'accettazione specifica, sono qualificate come vessatorie ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile e richiederanno pertanto specifica e separata sottoscrizione da parte del Conduttore nel contratto definitivo.

La stipula del contratto è subordinata all'accettazione integrale, senza riserve, da parte del Conduttore delle suesposte condizioni.

Art. 12 – OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune di Antillo, in qualità di Locatore, si impegna ad adempiere ai seguenti obblighi nei confronti del Conduttore:

- **Consegna immobile:** Consegnare l'immobile al Conduttore alla data di decorrenza del contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (come accettato dal Conduttore ai sensi dell'art. 11), garantendone la disponibilità e la liberazione da eventuali occupazioni precedenti;
- **Manutenzione straordinaria:** Curare e sostenere le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'immobile, salvo che tali interventi non si rendano necessari per negligenza, uso improprio o per l'esecuzione di migliorie/modifiche apportate dal Conduttore. In tal caso, la spesa sarà interamente a carico del Conduttore;
- **Referente comunale:** Designare il Responsabile dell'Area Tecnica quale Referente per i rapporti con il Conduttore, al fine di facilitare la comunicazione e la gestione degli adempimenti contrattuali.

Art. 13 – INFORMAZIONI E RIFERIMENTI

Per chiarimenti e informazioni è possibile contattare l'Ufficio Tecnico Comunale al numero telefonico 0942.723031 o via PEC all'indirizzo comunediantillo@primapec.com

Art. 14 – RECESSO

Recesso del Conduttore: Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto di locazione prima della scadenza:

1. per gravi motivi: in qualsiasi momento (ai sensi dell'art. 27, comma 8, L. 392/1978);
2. per recesso convenzionale: a partire dal secondo anno contrattuale, anche in assenza di gravi motivi.

In entrambi i casi, il recesso dovrà essere comunicato al Comune Locatore con un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla data in cui si intende rilasciare l'immobile, tramite raccomandata A/R o PEC. Il recesso ha effetto dal giorno in cui il Locatore riceve la comunicazione, e il rapporto contrattuale si intenderà sciolto alla scadenza del periodo di preavviso.

Recesso del Comune Locatore per interesse pubblico: Il Comune Locatore si riserva la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza dover corrispondere indennità qualora sussistano ragioni di interesse pubblico prevalente o esigenze sopravvenute di natura urbanistica, sociale, istituzionale o patrimoniale.

Il recesso per interesse pubblico dovrà essere comunicato al Conduttore a mezzo raccomandata A/R o PEC con un preavviso non inferiore a 6 mesi.

A fronte dell'esercizio della facoltà di recesso per interesse pubblico, il Comune si obbliga ad offrire al Conduttore, in alternativa, un altro immobile di sua proprietà disponibile e idoneo a garantire la continuità dell'attività imprenditoriale (o altra idonea ricollocazione in locali comunali compatibili), fermo restando gli obblighi del Conduttore di cui all'art.11. Il Comune si impegna a comunicare al Conduttore i dettagli di tale immobile sostitutivo contestualmente alla comunicazione di recesso. La stipula del nuovo contratto di locazione per l'immobile alternativo dovrà avvenire entro il termine di preavviso.

Il Comune Locatore non sarà tenuto a corrispondere al Conduttore alcuna indennità, risarcimento o rimborso a seguito dell'esercizio di tale facoltà di recesso. Resta fermo l'obbligo del Conduttore di corrispondere regolarmente il canone di locazione e gli oneri accessori fino alla data di effettivo e documentato rilascio dell'immobile al Comune.

In ogni caso di recesso, il Conduttore è obbligato a rilasciare l'immobile libero da persone e cose alla scadenza del termine di preavviso. Il mancato rilascio renderà il Conduttore responsabile del ritardo e passibile del risarcimento del maggior danno.

Art. 15 – RISOLUZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, il contratto si intenderà risolto di diritto con effetto immediato, non appena il Comune Locatore dichiara per iscritto (a mezzo PEC o raccomandata A/R) di volersi avvalere della presente clausola, qualora il Conduttore si renda inadempiente a una delle seguenti obbligazioni, considerate dalle Parti essenziali ai fini del contratto:

- a) **Mancato pagamento del canone:** Ritardo nel pagamento di almeno due trimestri del canone di locazione.
- b) **Mutamento di destinazione d'uso:** Mutamento della destinazione d'uso dell'immobile (commerciale/turistica) senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune.
- c) **Sublocazione o cessione illecita:** Sublocazione o cessione del contratto e/o dell'immobile a terzi, anche parziale, non autorizzata per iscritto dal Comune.

In caso di risoluzione, il Conduttore è obbligato a rilasciare immediatamente l'immobile, libero da persone e cose. Resta salvo il diritto del Comune di ottenere il risarcimento dei danni subiti. Tutte le migliorie apportate resteranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale, come previsto dall'art. 11.

Art. 16 – ALLEGATI

Il presente Avviso Pubblico è corredato dei seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Allegato "A" – relazione tecnica estimativa;
- Allegato "B" – modello istanza di partecipazione;
- Allegato "B - bis" – dichiarazione sostitutiva individuale e impegno RTI;
- Allegato "C" – modello offerta economica;
- Allegato "D" – schema contratto di locazione;

- Allegato "E" – planimetria;
- Allegato "F" – stralcio catastale;
- Allegato "G" – visura storica catasto fabbricati;
- Allegato "H" – visura storica catasto terreni.

La documentazione sopra elencata è disponibile in allegato al presente Avviso e deve essere attentamente consultata ai fini della corretta compilazione della istanza di partecipazione e delle dichiarazioni richieste.

L'Operatore Economico concorrente è tenuto a compilare e sottoscrivere, a pena di esclusione, i modelli Allegati "B", "B-bis" (se in RTI), "C", unitamente alla restante documentazione prevista all'art. 7 del presente Avviso.

Art. 17 – CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia della presente procedura e del successivo rapporto contrattuale, le parti si impegnano a esperire preliminarmente un tentativo obbligatorio di composizione bonaria mediante procedure di mediazione o conciliazione, ai sensi della normativa vigente.

Qualora il tentativo di composizione bonaria non abbia esito positivo entro il termine previsto dalla legge, le controversie saranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di Messina.

Art. 18 – PUBBLICITÀ SULL'AVVISO PUBBLICO

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32 della Legge n. 69 del 18 giugno 2009, nonché in ottemperanza ai principi di trasparenza e pubblicità previsti dalla normativa vigente, il presente Avviso Pubblico sarà reso pubblico mediante la pubblicazione per un periodo continuativo di 12 (dodici) giorni:

1. all'Albo Pretorio on line;
2. sul sito istituzionale del Comune di Antillo, all'indirizzo <https://www.comune.antillo.me.it>, sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Bandi di Gara e Contratti", ai sensi del D.lgs. 14 marzo 2014, n. 33;
3. nella home page del sito istituzionale del Comune di Antillo, sezione "Avvisi".

La pubblicazione dell'Avviso Pubblico assume valore di notifica a tutti gli effetti nei confronti dei soggetti interessati. Non saranno pertanto ammesse eccezioni fondate su asserita mancata conoscenza del presente procedimento selettivo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare i termini di pubblicazione o riaprire i termini di presentazione delle domande in caso di particolari esigenze amministrative, motivi organizzativi o scarso numero di istanze pervenute, dando idonea comunicazione con le medesime modalità sopra elencate.

Art. 19 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali forniti dai concorrenti in occasione della presentazione delle istanze è finalizzato esclusivamente all'espletamento della presente procedura di selezione e all'adempimento degli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti dalla normativa vigente.

Il Titolare del Trattamento è il Comune di Antillo (Area Tecnica). I concorrenti sono informati che il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione, a pena di esclusione.

Antillo, 19.11.2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Arch. Chetti Tamà)

ALLEGATI:

- Allegato "A" – relazione tecnica estimativa;
- Allegato "B" – modello istanza di partecipazione;
- Allegato "B - bis" – dichiarazione sostitutiva individuale e impegno RTI;
- Allegato "C" – modello offerta economica;
- Allegato "D" – schema contratto di locazione;
- Allegato "E" – planimetria;
- Allegato "F" – stralcio catastale;
- Allegato "G" – visura storica catasto fabbricati;
- Allegato "H" – visura storica catasto terreni.