COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO

Prov. di CHIETI

C.F. 83000210696 C.so Umberto I° tel. 0873958131 fax 0873951951 P.IVA 00248510695
e-mail:tecnico@celenzasultrigno.com

Medaglia d'Argento al Merito Civile

UFFICIO TECNICO

AVVISO PUBBLICO
PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN LOCALITA' FARA

(Zona Artigianale Fg. 12, part. 4140 – Cat. D/1)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

RENDE NOTO

PREMESSO che:

- il Comune di Celenza Sul Trigno è proprietario di un immobile ad uso capannone artigianale/industriale sito nella zona artigianale comunale DA ed identificato al NCEU al fg. 12 part. 4140,
- l'immobile risulta attualmente disponibile e non utilizzato per fini istituzionali;
- l'Amministrazione comunale intende valorizzare il patrimonio immobiliare dell'ente favorendo lo sviluppo delle attività produttive locali e la creazione di opportunità economiche sul territorio;
- con DGC n. 19 del 16.03.2026 è stato demandata, alla sottoscritta ing. Annamaria RANNI, in qualità di responsabile dell'Ufficio tecnico, la predisposizione del bando pubblico e della relativa documentazione amministrativa nonché l'adozione di tutti gli atti amministrativi necessari e conseguenti .
- con Avviso Pubblico del 25.05.2026, il Comune di Celenza sul Trigno ha indetto il bando per la concessione in locazione di un immobile di proprietà comunale, destinato a laboratorio artigianale, sito in Contrada Fara – Zona Artigianale / Area per insediamenti artigianali ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune Celenza sul Trigno al Foglio 12, particella 4140 – Categoria D/1 –
- alla data di scadenza per la presentazione delle offerte non risultava pervenuta al protocollo comunale alcuna richiesta;
- con II Avviso pubblico del 06.08.2026 e scadenza 22.08.2026 il Comune ha ripubblicato il precedente bando abbassando il canone mensile richiesto
- è intenzione ripubblicare l'Avviso mantenendo invariato il canone mensile rispetto all'ultimo avviso pubblico.

Art. 1 – Oggetto della concessione

Il Comune di Celenza sul Trigno indice il presente bando per la concessione in locazione di un immobile di proprietà comunale, destinato a laboratorio artigianale, sito in:

- Contrada Fara – Zona Artigianale / Area per insediamenti artigianali
- Catasto Fabbricati: Comune Celenza sul Trigno – Foglio 12, particella 4140 – Categoria D/1 – Piano T
- Intestato: Comune di Celenza sul Trigno

La locazione è finalizzata all'insediamento e allo svolgimento di attività artigianale / produttiva compatibile con la destinazione urbanistica e con le normative vigenti (urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza sul lavoro, ambientali, ecc.).

Art. 2 – Descrizione sintetica dell'immobile

Il capannone ha le seguenti caratteristiche:

- Consistenza:
  - superficie coperta circa mq 504
  - superficie utile laboratorio e uffici circa mq 489
  - volume circa mc 3.276
- Distribuzione interna (piano terra):
  - n. 1 vano laboratorio
  - n. 2 vani ad uso ufficio
  - n. 1 spogliatoio
  - n. 1 antibagno e W.C. per ufficio
  - n. 1 antibagno, n. 1 W.C. e n. 1 doccia a servizio dello spogliatoio

L'immobile è dotato di impianto elettrico con dichiarazione di conformità ai sensi della normativa vigente alla data di realizzazione; ogni adeguamento alle norme sopravvenute sarà a carico del conduttore, salvo diversa indicazione nel contratto.

Eventuali ulteriori caratteristiche tecniche e planimetrie sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 3 – Durata della locazione

La durata del contratto sarà per un periodo minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 12 (dodici). Non saranno prese in considerazione offerte di locazione che contengano un canone inferiore al minimo suddetto e con durata inferiore a 6 (sei) anni o superiore a 12 (dodici) anni. Alla scadenza il conduttore dovrà restituire l'immobile libero da persone e cose.

Art. 4 – Base asta e aggiornamento canone

Il capannone sarà dato in locazione, per un periodo minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 12 (dodici), per il seguente importo rivalutabile annualmente: **€ 7.200/anno** (diconsi euro **settemiladuecento**/00) per il primo anno di attività, per i successivi anni di locazione il canone sarà

aggiornato sulla base della variazione di legge secondo l'indice ISTAT FOI annuo. Il canone di locazione decorrerà dalla stipula del contratto, che seguirà alla determina di aggiudicazione definitiva.

Art. 5 – Pagamento del canone di locazione

Le spese ed il canone di locazione sono dovuti a decorrere dalla data di stipula del contratto. Il canone di locazione verrà corrisposto in numero 12 rate mensili, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda entro il giorno 10 di ciascun mese. Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge, nonché la risoluzione del contratto.

Art. 6 – Deposito cauzionale definitivo

L'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni contrattuali assumende di importo pari a due mensilità del canone offerto. È prevista la sua restituzione al termine del contratto, previa verifica del regolare adempimento di tutte le condizioni contrattuali.

Art. 7 – Spese accessorie

Le utenze sono a totale carico dell'aggiudicatario così come tutte le spese per riattivare le utenze e/o per garantire le volturazioni delle utenze e i costi successivi dei consumi e/o dei canoni. Le spese per la stipula e la registrazione del contratto di locazione sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Art. 8 – Soggetti ammessi

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni e persone giuridiche che alla data di scadenza dell'Avviso non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. In particolare, possono partecipare:

- imprese artigiane / micro, piccole e medie imprese regolarmente iscritte al Registro delle Imprese o all'Albo Artigiani,
- in regola con gli obblighi contributivi (DURC regolare) e fiscali,
- non in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o altre procedure concorsuali,
- che dichiarino di voler svolgere nell'immobile attività artigianale/produttiva compatibile e conforme agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali.

È consentita la partecipazione di RTI/consorzi secondo la normativa vigente.

Art. 9 – Requisiti e documentazione da presentare

Il Plico dovrà contenere:

A. l'istanza di partecipazione, redatta in carta semplice secondo il modello allegato (Allegato A), dovrà contenere e/o avere allegato:
    1. Dati del concorrente (ragione sociale, sede, CF/P.IVA, recapiti).
    2. Copia del documento di identità del legale rappresentante.
    3. Dichiarazioni sostitutive (ai sensi del DPR 445/2000), relative a:

- iscrizione al Registro Imprese / Albo Artigiani,
- assenza di cause di esclusione (es. art. 94-98 D.Lgs. 36/2023)
- regolarità contributiva e fiscale,
- inesistenza di procedimenti fallimentari o concorsuali in corso,
- impegno a destinare l'immobile ad attività artigianale/produttiva conforme.

B. Offerta economica (Allegato B) contenente il canone annuo offerto, in cifre e in lettere, superiore o uguale alla base d'asta.

Art. 10 – Modalità e termini di presentazione delle domande

A partire dalla data di affissione del presente bando e per 4 (quattro) gg. naturali e consecutivi, cioè entro le ore **12.00** del **27/11/2026** chiunque abbia i requisiti ed interesse alla locazione in oggetto dovrà presentare apposita domanda da far pervenire al protocollo dell'ente, con plico sigillato, da consegnare a mano o spedire, con l'indicazione del mittente, indirizzato al **COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO (CH) – Corso Umberto I n. 23 – 66050 CELENZA SUL TRIGNO (CH) –** recante la seguente dicitura: **"OFFERTA PER LOCAZIONE CAPANNONE COMUNALE LOCALITÀ FARA – ZONA ARTIGIANALE".** Farà fede la data e l'ora di ricezione al protocollo comunale. Il Plico dovrà contenere la documentazione di cui all' art. 9.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Art. 11 – Criteri di aggiudicazione

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nel giorno e nel luogo indicati per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte di gara, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso. Concluse le operazioni di lettura delle offerte, verrà stilata una graduatoria delle offerte pervenute e ritenute ammissibili in ordine decrescente di prezzo e si procederà a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore di colui che ha formulato l'offerta di maggior importo rispetto alla base d'asta fissata. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Nel caso di due o più offerte di pari importo nella stessa seduta si procederà, per l'attribuzione di precedenza nella collocazione in graduatoria, con le modalità previste dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924. L'aggiudicazione definitiva avverrà solo dopo l'accertamento, del soggetto risultato aggiudicatario, della documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'istanza di ammissione alla gara. L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni comporta la revoca dell'aggiudicazione provvisoria, salvo le responsabilità penali, l'Ente inoltre procederà ad aggiudicare l'asta al secondo classificato in graduatoria. A seguito dell'esito positivo delle verifiche dei requisiti dell'aggiudicatario, il Responsabile adotterà la determinazione di aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione definitiva non ha gli effetti del contratto. Il

Comune di Celenza sul Trigno si riserva in qualsiasi momento, e comunque fino alla sottoscrizione del contratto di locazione, la facoltà di non procedere alla stipula per intervenuti motivi di utilità dell'Ente, senza che nulla sia dovuto all'eventuale aggiudicatario. La stipulazione del contratto di locazione avverrà entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con scrittura privata.

L'aggiudicazione avverrà:

- in via principale, con il criterio del maggior **rialzo sul canone annuo offerto** rispetto alla base d'asta;
- a parità di offerta economica, potranno essere valutati ulteriori elementi qualitativi, ad esempio:
  - maggiore numero di posti di lavoro da attivare o mantenere sul territorio comunale,
  - attività maggiormente coerenti con la vocazione artigianale dell'area,
  - investimenti migliorativi sull'immobile (opere interne, impianti, efficientamento energetico) a carico del conduttore.

In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta sia ritenuta conveniente o idonea all'interesse pubblico.

Art.12 – Cessione d'azienda

In caso di cessione d'azienda l'aggiudicatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente gara restano responsabili in solido verso il Comune. La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante previsti nel presente bando di gara pubblica che sono stati oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.

Art.13 – Sopralluogo

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di locazione, è da effettuarsi previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico Comunale (tel. 0873958131 e-mail tecnico@celenzasultrigno.com)

Art. 14 – Condizioni principali di locazione

Nel contratto di locazione saranno previste, tra l'altro:

1. Divieto di cambio di destinazione d'uso senza preventiva autorizzazione comunale.
2. Divieto di sublocazione e cessione del contratto, salvo espresso consenso scritto del Comune.
3. Obbligo di eseguire, a cura e spese del conduttore, le manutenzioni ordinarie e le manutenzioni straordinarie sugli immobili e sugli impianti interni.
4. Spese per utenze (energia elettrica, gas, acqua, rifiuti, ecc.) interamente a carico del conduttore.
5. Obbligo di stipula di polizza assicurativa R.C. e danni all'immobile con massimali adeguati.
6. Costituzione di deposito cauzionale pari a n. 2 mensilità del canone.
7. Clausole di revoca / risoluzione anticipata in caso di:
   - mancato pagamento del canone,
   - utilizzo difforme dall'oggetto del contratto o da norme/regolamenti.

Art. 15 – Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Annamaria Ranni, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 16 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., i dati forniti dai concorrenti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse al presente procedimento di gara.

Art. 17 – Pubblicità del bando e informazioni

Il presente bando è pubblicato:

- all'Albo Pretorio on line del Comune di Celenza sul Trigno;
- sul sito istituzionale del Comune, sezione "Bandi e Gare / Avvisi";

L'ufficio tecnico comunale sarà a disposizione per la visione dell'immobile oggetto di locazione e per eventuali informazioni e chiarimenti, nei seguenti orari di apertura al pubblico:

- lunedì, mercoledì e giovedì: dalle ore 11:00 alle ore 12.00;

- Ufficio Tecnico – tel. 0873958131
- e-mail: tecnico@celenzasultrigno.com / PEC: comune@pec.celenzasultrigno.com

La scelta della ditta aggiudicataria della locazione avverrà, in seduta pubblica, il giorno 27.11.2026 alle ore 13:00

Le comunicazioni tra il Comune di Celenza sul Trigno e gli operatori economici, avverranno unicamente tramite PEC. Il Comune declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

Celenza sul Trigno, lì 23.11.2026

Il Responsabile del Servizio Tecnico
(ing. RANNI Annamaria)