



COMUNE DI BRINDISI

Avviso pubblico

Oggetto: indizione asta pubblica per la concessione a terzi, per anni sei, di locali di proprietà comunale ad uso commerciale, ubicati in Piazza Mercato Centrale, p.le Lenio Flacco, Via Ticino.

In esecuzione di quanto disposto nella Determinazione Dirigenziale del Settore Gestione Patrimonio Immobiliare n. 1684 del 10.11.2025 questa Amministrazione Comunale

COMUNICA

che è indetta asta pubblica, con il sistema dell'offerta in aumento rispetto al canone mensile base, per la concessione dei seguenti locali di proprietà del Comune di Brindisi:

LOTTI		Canone mensile base
1	Locale sito all'interno di Piazza Mercato Centrale a destinazione d'uso commerciale di mq. 129,66 - civici 20/21/21A/22	€. 1.675,20
2	Chiosco sito in p.le Lenio Flacco a destinazione d'uso commerciale di mq 12.50	€ 161,50
3	Locale/box per attività di fioraio - Via Ticino (nei pressi del Cimitero Comunale) a destinazione d'uso commerciale di mq. 18	€. 74,70

Si riportano nell'ordine le prescrizioni amministrative per quanto attinente la concessione dei locali:

1) La concessione a terzi degli immobili, tiene conto dei contenuti espressi nella deliberazione di G.C. n. 261 del 31.07.2020, con la quale sono stati determinati i canoni da corrispondere come segue:

- euro 10,90 al metro quadro per la zona Centro che, con rivalutazione ISTAT, si rinnova in **euro 12,92 al mq;**

- euro 3,50 al metro quadro per la zona La Rosa e Perrino che, con rivalutazione ISTAT, si rinnova in **euro 4,15 al mq.**

Inoltre, trattandosi di concessione di beni pubblici, si assumono le azioni di sostegno al locale comparto economico del settore commerciale, particolarmente a favore di aspiranti giovani imprenditori rientranti nella fascia anagrafica compresa tra i 18 e i 35 anni di età, da applicarsi esclusivamente ai locali a destinazione commerciale.

Il criterio scelto per l'assegnazione è quello dell'offerta economica coincidente con il massimo rialzo del prezzo offerto sul canone minimo innanzi indicato. L'istante che avrà offerto il prezzo più alto per l'immobile richiesto sarà dichiarato assegnatario provvisorio dello stesso.

E' possibile formulare una sola candidatura e per uno solo dei lotti di cui al presente avviso individuati nella precedente tabella con i numeri 1, 2, 3.

2) Potranno candidarsi i soggetti: persone fisiche o giuridiche costituite o da costituirsi, che siano in possesso:

- dei requisiti di idoneità morale per contrarre con la Pubblica Amministrazione
- della documentazione prevista dalla legislazione vigente in materia, necessaria:
 - per l'esercizio della **attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o di esercizio di vicinato con eventuale consumo sul posto per i locali a destinazione commerciale di piazza Mercato e di p.le Lenio Flacco;**
 - per l'esercizio della **attività commerciale (richiesto per il locale box di via Ticino destinato alla vendita dei fiori).**

Nel caso i candidati non siano in possesso dei requisiti professionali richiesti come innanzi, dovranno dichiarare, sotto la propria responsabilità, di possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'accesso all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o di esercizio di vicinato con eventuale consumo sul posto, o di quella commerciale. In tale ipotesi, il richiedente si deve impegnare a conseguire il titolo abilitativo per esercitare l'attività di che trattasi, entro e non oltre il termine perentorio di 30 giorni solari consecutivi dalla data della notifica della comunicazione di assegnazione provvisoria del locale, decorso inutilmente il quale termine, si produrrà automaticamente la revoca dell'assegnazione stessa.

Ulteriori requisiti di partecipazione richiesti a pena di esclusione, sono:

- o non essere interdetti, inabilitati o falliti o sottoposti ad altra procedura concorsuale e che a proprio carico non siano in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- o rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro del settore, le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci nonché la normativa che disciplina il diritto al lavoro dei disabili ovvero che il partecipante non è soggetto agli obblighi di cui alla suddetta legge;
- o non trovarsi nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgv n. 159/2011;
- o non aver avuto (amministratori e soci in caso di società), nel triennio precedente la data di pubblicazione del presente avviso, condanna per il reato di abusiva occupazione di beni pubblici;
- o non essere incorsi, nei cinque anni precedenti la data di pubblicazione del presente avviso, in una procedura di decadenza di concessione di immobili ed aree pubbliche;
- o non avere ricorsi pendenti nei confronti del Comune di Brindisi in materia di tributi, concessione di beni pubblici, occupazione di suolo pubblico;
- o non avere debiti, accertati nelle forme di legge, nei confronti del Comune di Brindisi per canoni e/o tributi superiori ad € 5.000,00 non riportati in piani di rateizzazione dei pagamenti regolarmente approvati e rispettati alla data di scadenza del presente avviso;
- o non essere già concessionari, affidatari, conduttori o gestori di altri beni immobili comunali.

In caso di società e di cooperative, i requisiti di cui al presente articolo, dovranno essere posseduti dal Legale Rappresentante.

3) L'istante è tenuto a dichiarare, all'atto della partecipazione alla gara, di conoscere lo stato dei luoghi e di accettare formalmente l'impegno ad effettuare a propria cura e spese, gli eventuali sgomberi di suppellettili presenti nell'immobile per il quale viene presentata istanza di partecipazione, così come per i lavori che si renderanno necessari per rendere fruibile l'immobile, al fine di adeguarlo alle esigenze proprie dell'attività da svolgere.

Eventuali interventi di straordinaria manutenzione dell'immobile oggetto di concessione, dovranno essere accertati e segnalati al personale tecnico comunale al

momento della redazione del verbale di consegna e constatazione dell'immobile, e dovranno essere eseguiti direttamente dall'aggiudicatario, previa approvazione e validazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione proprietaria e ottenimento dei titoli edilizi previsti per legge. A fine lavori, l'aggiudicatario trasmetterà l'attestato di regolare esecuzione da parte di tecnico abilitato che avrà controllato l'esecuzione dei lavori, da nominarsi a cura dell'affidatario, unitamente agli eventuali aggiornamenti catastali e alla segnalazione certificata di agibilità, sempre a cura dell'affidatario.

Al termine della concessione, tutte le opere realizzate dal concessionario saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennità. Il soggetto aggiudicatario dovrà avviare l'attività a seguito di sottoscrizione di specifico verbale di consegna. Per quanto afferente le spese per le utenze (acqua e fogna - energia elettrica - etc) e per i tributi (tassa rifiuti - eventuale tassa occupazione suolo pubblico, etc) risulteranno a carico del concessionario sia il pagamento sia l'attivazione/intestazione delle stesse da effettuare nel termine perentorio di 30 giorni solari consecutivi dalla data del verbale di consegna dell'immobile e con l'indicazione della data di avvio dell'attività (con riferimento ai tributi).

4) Garanzie: il soggetto risultante aggiudicatario dell'asta, antecedentemente alla sottoscrizione del contratto di concessione dell'immobile, ha l'obbligo di prestare:

- cauzione mediante il versamento di n. 1 (una) mensilità del canone offerto;
- idonea polizza fideiussoria (importo pari alla mensilità offerta per n. 12 mesi) rilasciata da una impresa di assicurazione autorizzata e abilitata a sottoscrivere contratti con la Pubblica Amministrazione, con obbligo di rinnovo per ognuna delle successive annualità entro la scadenza del contratto di concessione, pena la decadenza della concessione medesima;
- polizza "Rischio Locativo" per danni causati all'immobile (quali: incendi verificati dal cattivo funzionamento dell'impianto elettrico, incendi accidentali, allagamenti per cattivo funzionamento dell'impianto idraulico, infiltrazioni d'acqua di vario genere, fughe di gas ove presenti ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa);
- garanzia "Responsabilità Civile" che assicura i danni ai clienti avvenuti per responsabilità del titolare del locale o dei dipendenti.

5) Il concessionario del locale comunale a destinazione commerciale, che all'atto dell'aggiudicazione non abbia ancora compiuto il trentacinquesimo anno di età, e che sia titolare di azienda di nuova istituzione (titolari di azienda individuale o soci di maggioranza di società di persone o di capitali), potrà fruire dell'esenzione dal pagamento del canone concessorio per i primi n. 18 (diciotto) mesi. Pertanto, ha l'obbligo di prestare cauzione mediante il versamento di n. 1 (una) mensilità del canone offerto, e a garanzia per l'intero periodo contrattuale idonea polizza fideiussoria (importo pari alla mensilità offerta per n. 12 mesi) rilasciata da una impresa di assicurazione autorizzata e abilitata a sottoscrivere contratti con la Pubblica Amministrazione, con obbligo di rinnovo per ognuna delle successive annualità entro la scadenza del contratto di concessione, pena la decadenza della concessione medesima, oltre alla polizza per danni causati a terzi e dell'immobile come indicato al precedente p.to 4).

Al concessionario che usufruisce del bonus di n. 18 mensilità, resta comunque il divieto di riconsegnare il locale nei n. 12 (dodici) mesi successivi al periodo di godimento dell'esenzione del pagamento del canone concessorio, pena la perdita della mensilità versata. In tal caso l'Amministrazione Comunale procederà all'escussione dell'intero importo della polizza fideiussoria.

6) Durata della concessione: la concessione avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabili una sola volta, decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione. Il contratto non si intende in nessun modo tacitamente rinnovato, e sarà rinnovato

solo su richiesta del concessionario, salvo diversa decisione assunta dall'Amministrazione Comunale.

Al termine della durata del rapporto concessorio e del suo eventuale rinnovo, dovrà procedersi con nuova asta pubblica.

7) Risoluzione del contratto: il concessionario non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito con il contratto che andrà a sottoscrivere e non potrà concedere a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.

Sarà, inoltre, causa di risoluzione automatica della concessione la violazione delle norme nazionali e locali disciplinanti l'attività espletata nel locale oggetto di concessione, oggetto di contestazione e sanzione, che si sia verificata in almeno due circostanze distinte.

8) Modalità di pagamento del canone: il canone relativo al locale assegnato sarà versato dal concessionario la prima volta a partire dalla data del verbale di consegna dello stesso, successivamente dovrà essere versato entro e non oltre il primo giorno del mese di riferimento esclusivamente tramite il sistema PAGOPA. Il mancato pagamento di quattro mensilità del canone, determinerà l'automatica risoluzione del rapporto ai sensi dell'art.1456 C.C. (clausola risolutiva espressa). Per il ritardato pagamento saranno dovuti dal concessionario automaticamente e senza bisogno di richiesta alcuna, gli interessi moratori nella misura prevista dalla legislazione vigente.

9) Responsabilità del concessionario: il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e/o eventuali terzi, dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ove presenti ecc. e del cattivo funzionamento dell'impianto elettrico, e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa.

10) Ispezione dei locali: il Comune potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi, previo avviso al concessionario.

11) Riconsegna dell'immobile: il concessionario deve impegnarsi a riconsegnare l'unità immobiliare concessa in buono stato, salvo deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. In caso di danni da verificare in contraddittorio ed indicati con verbale di riconsegna dell'immobile da parte del Settore Gestione Patrimonio Immobiliare, saranno quantificati dal settore tecnico e tali somme verranno rimosse dall'apposita polizza.

12) Le spese di registrazione dell'atto sono a carico del concessionario, da corrispondere prima della sottoscrizione del contratto. Le spese di registrazione, da versare all'Agenzia delle Entrate nella misura prevista dalla legislazione vigente in materia, saranno applicate sul canone offerto, calcolato per tutto il periodo dei sei anni, oltre ai diritti di segreteria da versare all'Amministrazione Comunale e che saranno calcolati in base ad apposito tabellario. Maggiori dettagli in merito all'ammontare di dette spese, potranno essere richiesti all'Ufficio Contratti del Comune di Brindisi.

13) Termine e modalità di presentazione della candidatura e dell'offerta:

Gli interessati al presente avviso dovranno far pervenire all'Amministrazione scrivente Comune di Brindisi – ufficio protocollo, Piazza Matteotti n. 1, **un plico che dovrà essere inviato a mezzo del Servizio Postale o tramite corriere o consegnato a mano all'Ufficio Archivio e Protocollo di questo Comune.** L'invio del plico avverrà comunque ad esclusivo rischio del mittente e non si terrà conto dei plichi pervenuti dopo la **scadenza** di seguito specificata e cioè non più tardi delle **ore 12.00** del giorno **10.12.2025**. La busta dovrà recare l'indicazione e

l'indirizzo del mittente e la seguente dicitura: **"Concessione a terzi di locali di proprietà comunale ubicati in Piazza Mercato Centrale, piazzale Lenio Flacco e in via Ticino, mediante indizione asta pubblica – LOTTO N. ...,"**. Il numero del lotto è riferito all'identificativo del locale comunale per il quale si intende formulare offerta, come riportato nella precedente tabella.

A pena di esclusione, ciascun concorrente non potrà presentare più di una offerta economica, riferita esclusivamente ad uno solo dei lotti oggetto della presente asta pubblica.

Sempre a pena di esclusione, il plico dovrà contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura rispettivamente: **"A – Documentazione" e "B – Offerta economica"**

Nella busta "A" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) Istanza e dichiarazione redatta in carta semplice esclusivamente su apposito stampato (allegato A al presente avviso pubblico e/o disponibile all'interno del sito internet dell'Amministrazione Comunale (www.Comune.Brindisi.it), oppure da ritirare presso l'Ufficio Locali Commerciali del Settore Patrimonio, debitamente compilata in ogni sua parte e firmata per esteso e in maniera leggibile dal richiedente;
- 2) Verbale di sopralluogo del locale corrispondente al lotto per il quale è presentata istanza, redatto su apposito stampato e sottoscritto (allegato B al presente avviso pubblico e/o disponibile all'interno del sito internet dell'Amministrazione Comunale (www.Comune.Brindisi.it);
- 3) Fotocopia, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Nella busta "B" deve essere contenuta, a pena di esclusione, **l'offerta economica** redatta su apposito stampato (allegato C al presente avviso pubblico e/o disponibile all'interno del sito internet dell'Amministrazione Comunale (www.Comune.Brindisi.it), compilata con l'indicazione dell'offerta in aumento sul canone posto a base d'asta, sottoscritta per esteso dal richiedente, allegando alla stessa, a pena di esclusione, una cauzione pari ad una mensilità del canone offerto tramite assegno circolare non trasferibile, intestato al Comune di Brindisi, emesso da un istituto di Credito oppure da Poste Italiane S.p.a. La cauzione che deve intendersi prestata a garanzia della serietà dell'offerta prodotta, sarà trattenuta in caso di successiva rinuncia esplicitata o tacita alla concessione ovvero in caso di decadenza per qualsiasi motivo imputabile all'offerente, incluso il mancato possesso dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione, in esito alle verifiche disposte dagli uffici comunali. Diversamente sarà decurtata dal conteggio delle spese contrattuali a carico del concessionario.

Sono vietate abrasioni e correzioni, salvo che quest'ultime siano chiaramente confermate con postilla debitamente sottoscritta. Non saranno considerate valide le offerte presentate prima della data del presente avviso, nonché quelle successive alla scadenza dei termini previsti.

L'offerta non è revocabile a decorrere dalla sua presentazione e fino a 180 giorni dal termine ultimo per il ricevimento delle offerte.

L'interessato dovrà prendere visione del locale oggetto della procedura di aggiudicazione e per il quale intende formulare istanza, al fine di valutarne le condizioni strutturali e manutentive ed acquisire elementi ai fini della formulazione della propria offerta economica. A tal fine dovrà rivolgere richiesta di sopralluogo presso il locale oggetto di concessione al Settore Gestione Patrimonio Immobiliare al seguente contatto: numero tel. 3667709946 e-mail: giampiero.desalvatore@comune.brindisi.it (R.P. geom. Giampiero De Salvatore).

Il calcolo del canone mensile di base indicato per ogni lotto, è stato effettuato nel rispetto di quanto stabilito con deliberazione G.C. n° 261 del 31.07.2020, ed è da intendersi quale canone minimo da corrispondere a fronte della concessione del bene.

Nel giorno e nell'ora previsti per l'apertura delle buste e lo svolgimento dell'asta pubblica, il Responsabile del Procedimento procederà preliminarmente all'apertura dei plichi pervenuti per ogni singolo lotto, partendo dal n. 1. Quindi procederà all'apertura delle buste "A", nella medesima seduta pubblica, al fine di verificare, in separata sede, la regolarità e conformità alle prescrizioni del presente avviso delle istanze di partecipazione pervenute, attivare la procedura di soccorso istruttorio e redigere apposito verbale relativo alle attività svolte.

Non saranno ammesse alla prosecuzione della procedura le istanze che saranno ritenute incomplete o carenti degli elementi prescritti a pena di esclusione dal presente avviso.

Gli eventuali provvedimenti di esclusione dalla procedura di gara sono comunicati entro tre giorni dalla loro adozione.

Ultimata tale fase, il Responsabile del Procedimento procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle buste "B" ed alla stesura conseguente della graduatoria finale, per il locale offerto in concessione. Di tale seduta pubblica sarà data comunicazione del luogo, della data e dell'orario, ai concorrenti, a mezzo PEC almeno il giorno antecedente alla data fissata.

Ogni partecipante avrà facoltà di offrire un prezzo superiore a quello indicato, come canone base. Gli istanti che avranno offerto il prezzo più alto per il lotto di che trattasi, saranno dichiarati assegnatari provvisori dello stesso. Nel caso di concorso di più istanze per il locale oggetto di gara, a parità di offerta economica, si procederà all'individuazione del candidato contraente mediante sorteggio pubblico.

Sulla base dei prezzi offerti sarà redatta graduatoria a partire dall'importo maggiore offerto per ognuno dei lotti di cui al presente avviso. Al primo concorrente inserito nella graduatoria sarà assegnato il locale corrispondente al lotto esaminato. La stessa procedura si ripeterà per ognuno dei lotti per i quali siano state presentate candidature nei termini di cui al presente avviso.

Si procederà all'affidamento anche nel caso di presentazione o di ammissione di una sola offerta valida per singolo lotto.

Gli assegnatari saranno obbligati a prendere possesso dell'immobile concesso entro 30 giorni dalla data di comunicazione di avvenuta assegnazione definitiva. Le obbligazioni, gli effetti e la durata del rapporto concessorio decorreranno dal giorno della consegna del bene, del che farà fede il verbale di consegna dello stesso appositamente sottoscritto dal concessionario e da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale. In caso di sottoscrizione del contratto in data successiva a quella di consegna del bene, comunque il termine di durata della concessione decorre da quest'ultima. Trascorso inutilmente il termine stabilito per la consegna del bene, l'assegnatario che non si sarà attivato in tal senso sarà dichiarato automaticamente e senza alcun altro avviso, decaduto dal beneficio della concessione e l'Amministrazione Comunale provvederà ad assegnare l'immobile ad altro richiedente, attingendo dalla graduatoria redatta in sede di gara, sino al 5° posto in graduatoria. **L'asta pubblica verrà effettuata presso l'apposita sala sita presso il Settore Contratti alle ore 10.00 dell'11/12/2025** ed avrà il solo fine di individuare il concessionario e predisporre apposita graduatoria degli aventi diritto, utile a determinare gli ulteriori assegnatari, nel caso di rinuncia o decadenza dell'assegnatario.

L'Ente potrà decidere di non procedere all'aggiudicazione per motivi di opportunità e/o convenienza o inidoneità delle offerte, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa a riguardo.

14) Chiarimenti e comunicazioni: E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura inoltrando quesiti in forma scritta al Responsabile del Procedimento geom. De Salvatore Giampiero esclusivamente attraverso PEC all'indirizzo: ufficioprotocollo@pec.comune.brindisi.it, fino a 7 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte (3.12.2025). Le relative risposte saranno formulate in tempo utile ed inoltrate alla PEC indicata nella istanza di partecipazione, oltre che pubblicate in calce al presente avviso.

15) Definizione delle controversie e ricorsi: per le controversie derivanti dal contratto è competente in via esclusiva il Foro di Brindisi, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

Per le procedure di ricorso la competenza è del TAR Puglia, Sez. di Lecce.

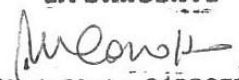
16) Trattamento dei dati personali: i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e ss.mm.ii. del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della asta regolata dal presente avviso.

17) Pubblicità ed informazione: il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e sul sito istituzionale www.comune.brindisi.it.

Allegati:

- all. A: istanza partecipazione e dichiarazioni
- all. B: verbale di sopralluogo
- all. C: offerta economica.



LA DIRIGENTE

(Arch. Marina CARROZZO)