

**CONSORZIO  
INDUSTRIALE  
DELLA ZIO**

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA  
CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI PIAZZALE CON BOX UFFICI E  
SERVIZI DI PROPRIETÀ CONSORTILE SITO NELL'AGGLOMERATO  
INDUSTRIALE MONTE CONCA IN COMUNE DI GAETA**



## 1. PREMESSA

Il Consorzio Industriale del Lazio, ente pubblico economico ai sensi dell'articolo 36 della legge 5 ottobre 1991, n. 317, dotato di autonomia imprenditoriale, organizzativa, gestionale, finanziaria, contabile e patrimoniale, con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 376 del 31/10/2025 ha approvato il presente avviso pubblico atto a recepire le "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI PIAZZALE CON BOX UFFICI E SERVIZI DI PROPRIETÀ CONSORTILE SITO NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE MONTE CONCA IN COMUNE DI GAETA", con previsione di un ribasso del 30% rispetto a quanto previsto nel primo avviso (approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Ente n. 246 del 29/11/2024), non essendo pervenute offerte nei termini stabiliti dal primo avviso.

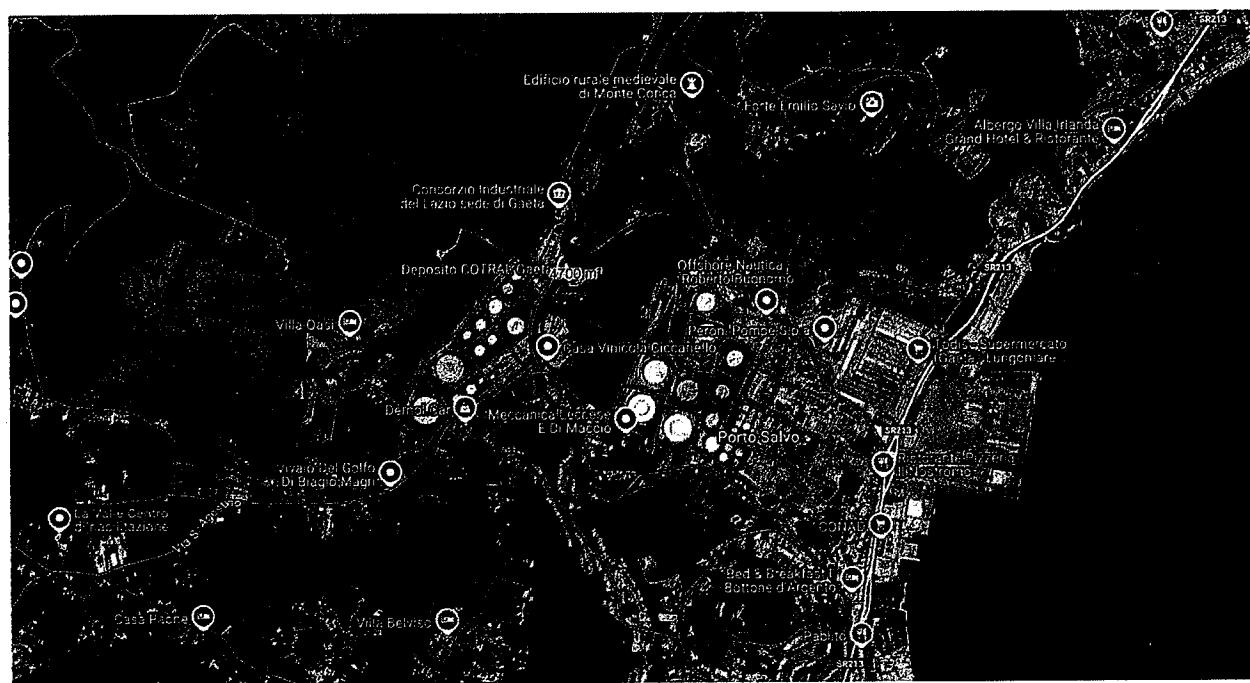
Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione di operatori economici, in modo non vincolante per l'Ente, con l'unico scopo di comunicare agli stessi la disponibilità ad essere invitati a presentare offerta.

Il Consorzio si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dar seguito alla successiva eventuale valutazione delle istanze pervenute, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa in merito alla richiesta presentata.

## 2. OGGETTO DELLA RICHIESTA

Affidamento in locazione per la durata di anni 6 (sei) di area esterna ad uso parcheggio di circa 4.700,00 mq sita in Comune di Gaeta, località Vivano, Agglomerato Industriale Monte Conca, censita al C.T. al foglio 11 particella 431p, costituita da due piazzali asfaltati su cui insistono un box prefabbricato guardiania e un box servizi per complessivi circa 32 mq, nella piena proprietà e disponibilità dell'Ente, attualmente liberi.

Gli immobili vengono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui vertono e previo sopralluogo come di seguito disciplinato.

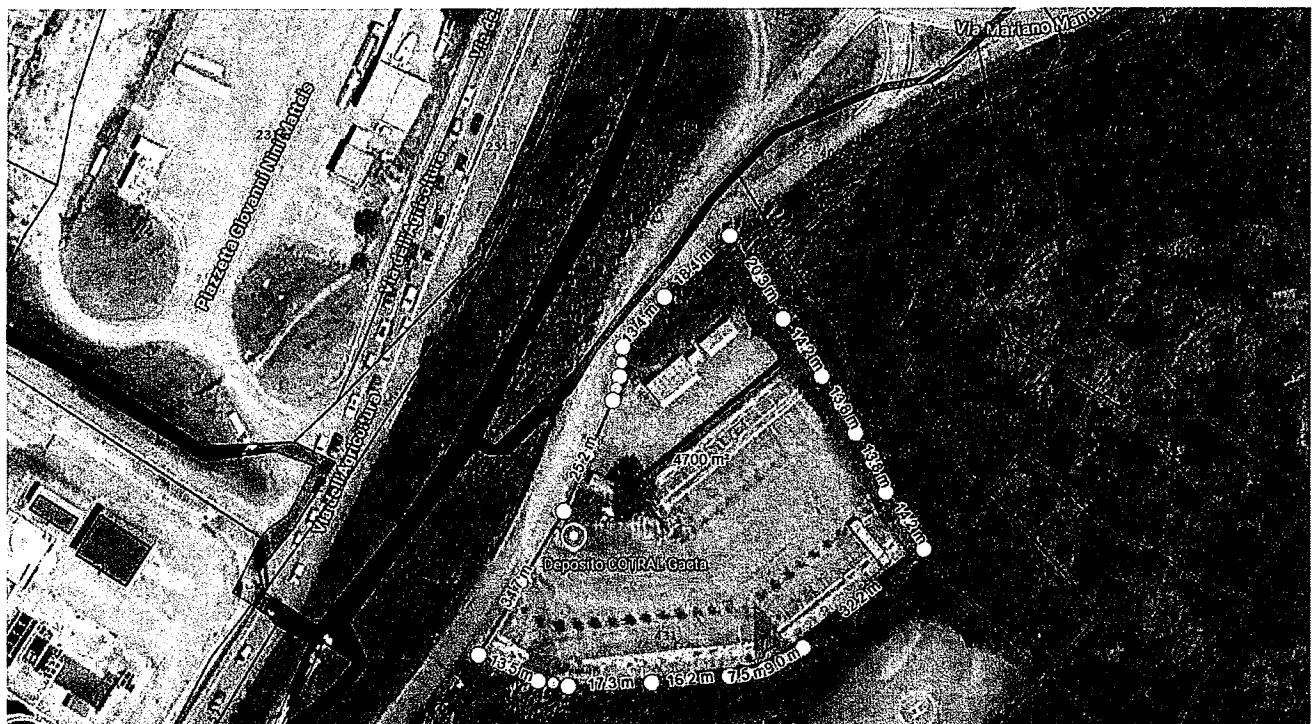


Inquadramento territoriale

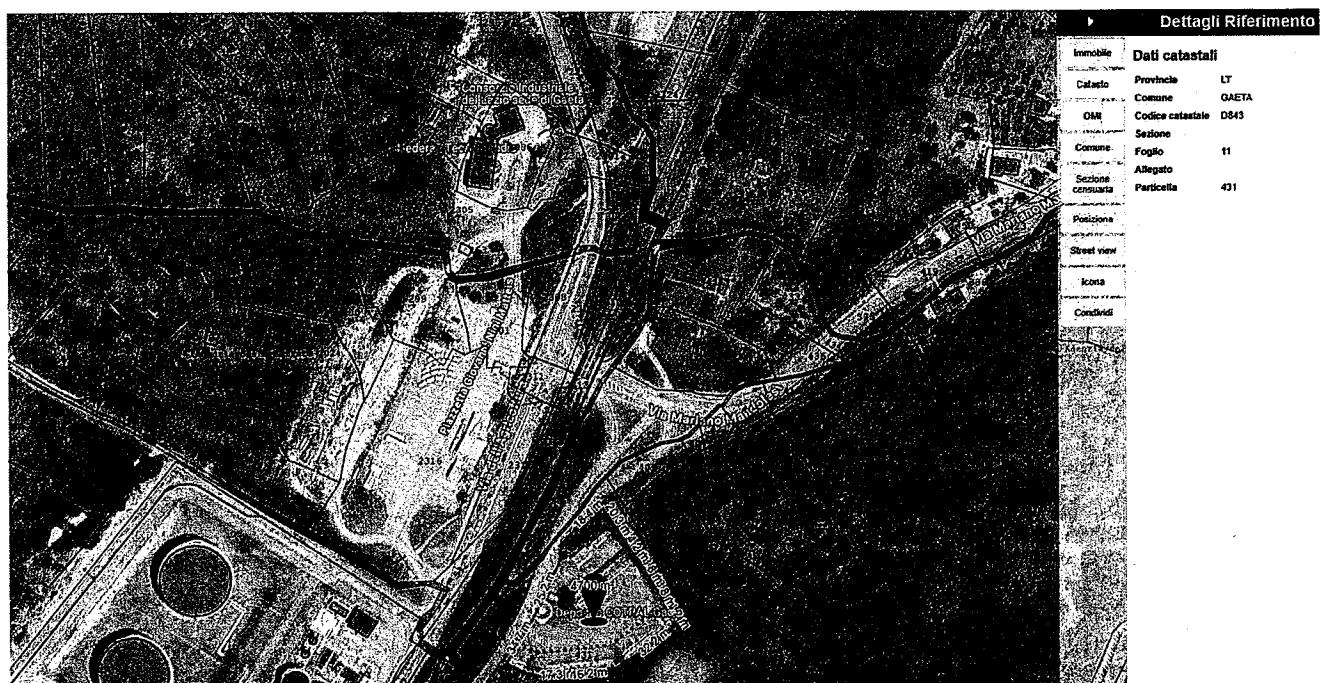
## UFFICIO TECNICO – SEDE GAETA

04024 - Loc Bevano, Piazzetta Giovanni Ninì Matteis

Tel. 0771 472920



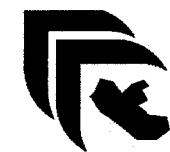
### *Planimetria area*



### *Individuazione catastale*

### **3. DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto tra il Consorzio Industriale del Lazio ed il soggetto che risulterà aggiudicatario della procedura. Alla scadenza la locazione potrà essere rinnovata per ulteriori 6 (sei) anni, secondo quanto disposto agli artt. 27 e ss. della Legge 27 luglio 1978, n. 392.



#### **4. SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE**

Possono partecipare alla presente procedura tutti i soggetti che ne abbiano interesse e siano in possesso dei requisiti richiesti alla data di pubblicazione del bando, con particolare riferimento ai requisiti previsti dalla legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione, come da modello di autodichiarazione allegato al presente Avviso (Cfr. Allegato A - Domanda di partecipazione e Dichiarazione Unica persone fisiche e giuridiche).

La mancanza anche di uno solamente dei requisiti soggettivi previsti dalla legge comporta l'esclusione dalla procedura.

La locazione del bene è, inoltre, preclusa a coloro i quali risultano morosi o verso i quali il Consorzio abbia in essere controversie di qualunque natura. Al fine della preclusione della locazione, rileva, anche in questo caso, la sussistenza delle condizioni ostative alla data indicata quale termine di presentazione delle domande.

#### **5. IMPORTO CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione posto a base dell'affidamento di cui all'oggetto è fissato in 7.000,00 €/mese (settemila euro/mese) oltre IVA per 12 mensilità annue.

Deposito cauzionale per la Concessione in locazione: 10% del prezzo a base d'asta, pari ad € 700,00 euro.

Il primo canone di locazione mensile dovrà essere corrisposto al Consorzio cinque giorni prima della data fissata per la stipula del contratto, mediante bonifico bancario sul conto intestato all'Ente concedente.

Tutti i restanti canoni dovranno essere corrisposti in rate mensili, da versarsi anticipatamente entro il dieci del mese di riferimento.

A decorrere dal secondo anno il canone contrattuale verrà indicizzato mediante adeguamento ISTAT previsto per legge solamente se positivo.

Oltre al canone di locazione è convenuto che saranno a totale carico del conduttore i seguenti oneri accessori:

- Tutte le spese, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, di registrazione, trascrizione, imposte e tasse vigenti e quant'altro dovuto, a qualsiasi titolo, derivante e conseguente alla stipula dell'atto, relativi alla presente procedura;
- Polizza di Assicurazione a copertura della responsabilità civile derivante dai danni verso terzi (RCT) con massimale non inferiore ad euro 1.500.000,00 valida per il periodo di vigenza contrattuale;
- Pulizia dell'area, iniziale e finale;
- Ordinaria manutenzione (sfalcio erba, recinzioni etc.);
- Vigilanza sull'intera area;
- I consumi delle utenze relative all'area in oggetto intestate al Consorzio, per le quali l'Ente provvederà a fatturare la quota parte in base all'area occupata con cadenza annuale;
- Il conduttore dovrà provvedere, prima della firma del contratto, alla stipula di apposita polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi derivanti dallo stipulando contratto di locazione;
- Ogni altra spesa e/o onere connesso all'uso.

#### **6. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati devono far pervenire la propria manifestazione di interesse, entro e non oltre l'orario e il termine perentorio indicato nella sezione telematica, sul sito <https://consorziolazio.acquistitelematici.it/> secondo le indicazioni previste. Saranno prese

**UFFICIO TECNICO – SEDE GAETA**

04024 - Loc Bevano, Piazzetta Giovanni Ninì Matteis

Tel. 0771 472920



in considerazione solo le manifestazioni di interesse pervenute entro il termine stabilito sul portale telematico.

L'offerta economica consiste nell'indicazione, sull'apposito modello allegato al presente Avviso (Cfr. Allegato C- Offerta Economica), del canone mensile offerto per la locazione dell'area in oggetto, riportato in cifre e in lettere. Sono ammesse esclusivamente offerte pari o superiori al canone posto a base di procedura pari ad € 7.000,00 oltre IVA.

In caso di discordanza prevale il valore indicato in lettere.

#### **7. CRITERI DI SCELTA DEI CANDIDATI**

Il presente avviso è da intendersi come mero procedimento pre-selettivo non vincolante per l'amministrazione consortile, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte dei soggetti interessati.

#### **8. SOPRALLUOGO**

I partecipanti alla procedura di evidenza pubblica dovranno dichiarare nell'apposito modello predisposto (Cfr. Allegato B - Attestazione di avvenuto sopralluogo) di conoscere lo stato del terreno per il quale presenteranno offerta economica. L'obbligo di sopralluogo è strumentale ad una completa conoscenza dello stato dei luoghi, in modo da formulare, con maggiore precisione, l'offerta economica. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla presente procedura.

All'esito del citato sopralluogo, l'Ente rilascia apposita attestazione di avvenuto sopralluogo, utilizzando il modello Allegato-D firmato dal R.U.P. o da un suo incaricato; un esemplare verrà acquisito dal R.U.P. o da un suo incaricato ed un esemplare verrà consegnato al concorrente al momento dell'effettuazione del sopralluogo. L'attestazione di avvenuto sopralluogo dovrà, essere allegata ai documenti relativi alla domanda di partecipazione.

La richiesta di sopralluogo, a firma del titolare, di un rappresentante legale o di un delegato autorizzato, deve pervenire al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo@pec.consorziolazio.it entro il **02/12/2025**, indicando il nominativo e i dati anagrafici e la qualifica della/e persona/e incaricata/e di effettuare il sopralluogo (N.B.: sono ammesse al massimo 2 unità per ciascun concorrente che avrà a disposizione 1 solo appuntamento). Alla data e all'ora fissate dovranno presentarsi i soggetti muniti della delega e del documento di identità in fotocopia del delegante (che deve essere uno dei soggetti titolati a presentare la richiesta). Verrà acquisita la delega e identificato il delegato. Il Consorzio si riserva di fissare un calendario con il giorno, l'ora e le modalità, cui gli offerenti dovranno scrupolosamente attenersi.

#### **9. CONDIZIONI CONTRATTUALI**

La suddetta area verrà concessa a corpo e non a misura, per cui ogni eccesso o difetto di superficie rispetto a quella indicata nel presente Avviso, così come lo stato del terreno difforme da quello indicato catastalmente, non comporterà variazione del canone e/o delle restanti condizioni contrattuali né darà diritto ad alcuna indennità. Non vi sarà luogo ad azione per lesione né a diminuzione di canone, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni da assegnare in locazione o nella determinazione del canone posto a base della procedura, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'Aggiudicatario di ben conoscere il bene concesso in locazione nel suo complesso e in tutte le sue parti.

#### **UFFICIO TECNICO – SEDE GAETA**

04024 - Loc Bevano, Piazzetta Giovanni Ninì Mattei

Tel. 0771 472920



L'area, inoltre, sarà consegnata nelle condizioni in cui si trova, di cui il concorrente è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza, con le inerenti servitù passive ed attive, se ed in quanto esistenti o aventi ragione legale di esistere.

È fatto divieto al conduttore di sub-locare l'area concessa in locazione, in tutto o in parte, pena la risoluzione del contratto in danno del conduttore.

Il conduttore si obbliga, inoltre, a non far sorgere alcuna servitù attiva o passiva sull'area oggetto del contratto ed è custode del bene in uso, ai sensi dell'art. 2051 e ss.m.ii. del Codice civile, esonerando, espressamente, l'Ente da ogni responsabilità per danni a persone, animali e a cose anche di terzi.

A tal fine all'atto della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà essere dotato di polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile derivante da danni causati a persone, cose e animali stipulata con solida e primaria Compagnia di Assicurazioni avente un massimale di garanzia non inferiore ad € 1.500.000,00 (euro unmilionecinquecentomila/00). In ogni caso, sono ad esclusivo carico del conduttore eventuali rischi, scoperti, maggiori danni eccedenti i massimali assicurati o franchigie che dovessero esistere e non risultare coperte dalla polizza. Le quietanze attestanti il pagamento dei premi relativi alle annualità successive alla stipula dovranno essere trasmesse al Consorzio alle relative scadenze.

**Il partecipante alla procedura si impegna e si obbliga, in caso di affidamento in locazione, ad utilizzare l'area come parcheggio per la propria attività, nel rispetto delle normative locali e nazionali vigenti in materia ed alle condizioni contrattuali. Ogni diversa utilizzazione comporterà la decadenza del contratto.**

Sarà previsto dal contratto il recesso unilaterale in caso di richiesta del Consorzio per finalità pubbliche così come la facoltà di revoca in capo all'Ente in caso di gravi violazioni delle disposizioni contrattuali, senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa di indennizzo/risarcimento ovvero di restituzione del canone corrisposto od anche compensi di qualsivoglia natura, come meglio verrà precisato nel contratto di locazione.

Non è consentito al conduttore di modificare lo stato dei luoghi o apportare migliorie, salvo espressa autorizzazione da parte del Consorzio, pena la risoluzione di diritto del contratto con conseguente obbligo di ripristino. In nessun caso, tali opere faranno nascere in favore del conduttore il diritto ad alcuna indennità.

Il rapporto tra le parti sarà regolato dalle norme contenute nel presente Avviso, dal contratto di locazione che verrà sottoscritto nonché dalla normativa vigente in materia.

#### **10. CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'AREA**

L'area verrà consegnata all'aggiudicatario con verbale sottoscritto dalle parti, nelle condizioni in cui si trova e nelle stesse condizioni o con le migliori autorizzate dal Consorzio dovrà essere restituito alla conclusione del contratto previa sottoscrizione di apposito verbale.

#### **11. FASI SUCCESSIVE PER LA NEGOZIAZIONE**

I candidati partecipando alla presente procedura ne accettano integralmente le condizioni senza poter pertanto avanzare alcun tipo di pretesa e/o contestazione.

A seguito del procedimento pre-selettivo finalizzato alla raccolta di manifestazione di interesse da parte dei soggetti interessati, si procederà alla valutazione della documentazione presentata (amministrativa ed economica), da parte di una Commissione appositamente nominata in seduta pubblica, con avviso del giorno e dell'orario che verrà



comunicato agli interessati, tramite il portale telematico, costituendo notifica di legge a tutti gli effetti.

La commissione procederà, nella medesima seduta pubblica, allo svolgimento delle seguenti attività:

- Verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente Avviso;
- Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, nella medesima seduta o ove necessario nella successiva, la cui data verrà comunicata tramite il portale telematico, si procederà alla valutazione e controllo delle offerte economiche dei concorrenti non esclusi;
- Redigere apposito verbale delle attività svolte.

Questa Amministrazione non è vincolata in alcun modo a procedere alla concessione in locazione dell'area.

La pubblicazione della presente richiesta di manifestazione di interesse non comporta per questa Amministrazione consortile alcun obbligo specifico, né alcun diritto dei soggetti interessati alla stipula del contratto di locazione.

Questa Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Questa Amministrazione si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese.

Resta stabilito sin d'ora che la partecipazione alla procedura in oggetto non genera alcun diritto o automatismo relativamente ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico.

## **12. AGGIUDICAZIONE DELLA PROCEDURA**

All'esito delle operazioni di cui sopra, sulla base delle offerte presentate, la Commissione procederà, infine, alla redazione dell'apposito verbale di procedura dal quale risulterà la graduatoria finale delle offerte presentate, perché vengano assunte le necessarie determinazioni. Il Consorzio comunicherà, mediante portale telematico, gli esiti della procedura al soggetto/soggetti risultati migliori offerenti.

In presenza di più offerte della stessa entità, la procedura continuerà, mediante la richiesta, ai possibili aggiudicandi, di formulare sempre in modalità telematica, una seconda offerta migliorativa entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa dal Consorzio, e così via in caso di ulteriore parità.

La procedura sarà aggiudicata a colui che risulti migliore offerente. Nel caso in cui nessuno di coloro che abbia presentato offerte uguali, voglia migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida. Sono considerate valide solo le offerte di importo superiore al prezzo a corpo a base di procedura e conformi alle condizioni richieste. Non sono ammesse offerte al ribasso.

L'aggiudicazione diventerà efficace solo all'esito delle verifiche positive da parte dell'Ente circa il possesso dei requisiti. Nel caso in cui la verifica del possesso dei requisiti non dia esito positivo, si procederà alla conseguente, eventuale, nuova proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che seguì in graduatoria, procedendo, altresì, alle verifiche di cui sopra. Nell'ipotesi in cui la procedura non possa essere aggiudicata neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto della graduatoria, si procederà, nei termini



sopradetti, scorrendo la graduatoria, sino al primo concorrente in graduatoria avente i requisiti o, in mancanza degli stessi, la procedura non verrà aggiudicata.

**13. PERIODO DURANTE IL QUALE L'OFFERENTE È VINCOLATO ALLA PROPRIA OFFERTA**

Gli offerenti resteranno vincolati alla propria offerta per 210 (duecentodieci) giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

**14. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Con la partecipazione alla procedura il concorrente accetta tutte le condizioni previste dal presente Avviso pubblico e si impegna formalmente alla sottoscrizione del contratto di locazione dell'area in oggetto entro il termine di 60 (sessanta) gg dall'aggiudicazione definitiva.

Il Consorzio si riserva la facoltà insindacabile di non procedere alla stipula del contratto senza che i concorrenti possano rappresentare alcuna pretesa al riguardo.

Il conduttore, per tutta la durata del contratto, solleva l'Ente da ogni responsabilità derivante da eventuali danni a persone o cose che dovessero verificarsi sull'area oggetto dello stesso, prestando idonea garanzia assicurativa come indicato ai precedenti punti del presente Avviso.

Per procedere alla stipula del contratto, il R.U.P., a seguito della delibera di aggiudicazione, provvederà a convocare presso la sede del Consorzio l'aggiudicatario. Qualora questi non si presenti alla convocazione entro il termine che sarà comunicato dal R.U.P. senza giustificate e documentate motivazioni, lo stesso verrà dichiarato decaduto con apposita deliberazione ed il Consorzio potrà procedere ad assegnare l'immobile oggetto della procedura in favore del concorrente che segue in graduatoria.

**15. TRATTAMENTO DEI DATI**

Il trattamento dei dati è effettuato nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali. L'informativa completa sul trattamento dei dati personali, ex art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, è presente sul sito [www.consrziolazio.it](http://www.consrziolazio.it) nella sezione "Privacy".

**16. ALLEGATI**

Tutti gli allegati menzionati nel presente Avviso sono disponibili nella sezione telematica, sul sito <https://consorziolazio.acquistitelematici.it/>.

**17. ALTRE INFORMAZIONI**

Il Responsabile del procedimento è l'ing. Francesco Violo. Eventuali informazioni potranno essere richieste esclusivamente al seguente indirizzo di posta elettronica: [francesco.violo@consorziolazio.it](mailto:francesco.violo@consorziolazio.it).

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet del Consorzio Industriale del Lazio – [www.consrziolazio.it](http://www.consrziolazio.it) e sui siti istituzionali dei Comuni soci dell'Ente.

Gaeta 13/11/2025

**UFFICIO TECNICO – SEDE GAETA**

04024 - Loc Bevano, Piazzetta Giovanni Ninì Matteis  
Tel. 0771 472920

