



AVVISO PUBBLICO
PER LA LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI
AD ESCLUSIVO USO ABITATIVO DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ

Art. 1 - OGGETTO

In esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 328 del 17/12/2025, l'Università di Napoli L'Orientale intende locare i seguenti beni immobili di sua proprietà:

- **Lotto 1: CALATA SS. COSMA E DAMIANO N. 1 - Napoli**

L'immobile è catastalmente identificato come di seguito:

PIANO TERRA	
UBICAZIONE	Calata SS. Cosma e Damiano n. 1 - Napoli
DATI DI CONSISTENZA	
Piano Terra	Mq 51,00 (2 vani)
DATI IDENTIFICATIVI	
Sezione Urbana	POR
Foglio	1
Particella	131
Sub	6
DATI DI CLASSAMENTO	
Zona censuaria	13
Categoria	A/5
Classe	3
Rendita	Euro 64,04

Trattasi di un immobile al quale si accede percorrendo Piazza Banchi Nuovi e proseguendo su Calata SS. Cosma e Damiano, in una zona non carrabile. Il cespite è raggiungibile soltanto con percorso pedonale, posizionato, in una area destinata ad Università, nonché ad attività commerciali di svariata natura.

- **Lotto 2 - CALATA SS. COSMA E DAMIANO N. 3 - Napoli**

L'immobile è catastalmente identificato come di seguito:

PIANO TERRA



UBICAZIONE	Calata SS. Cosma e Damiano n. 3 - Napoli
DATI DI CONSISTENZA	
Piano Terra	Mq 23,00 (1 vano)
DATI IDENTIFICATIVI	
Sezione Urbana	POR
Foglio	1
Particella	131
Sub	8
DATI DI CLASSAMENTO	
Zona censuaria	13
Categoria	A/5
Classe	6
Rendita	Euro 51,65

Trattasi di un immobile al quale si accede percorrendo Piazza Banchi Nuovi e proseguendo su Calata SS. Cosma e Damiano, in una zona non carrabile. Il cespite è raggiungibile soltanto con percorso pedonale, con accesso posizionato su una rampa di scale, in una area destinata ad Università, nonché ad attività commerciali di svariata natura.

Gli immobili sono dati in locazione ad esclusivo uso abitativo non arredati, nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trovano.

Art. 2 - DURATA

La durata della locazione ad esclusivo uso abitativo è stabilita in anni 4 rinnovabili per altri 4 come da relativa normativa vigente.

Al termine del contratto, l'affittuario dovrà lasciare l'immobile nelle condizioni in cui è stato concesso, libero da persone, animali e cose.

Le destinazioni degli immobili sono ad uso esclusivamente abitativo ex L.431/1998, con esclusione di ogni diversa utilizzazione.

È vietato il sub-affitto nonché la sub-concessione e il comodato e ogni altro utilizzo commerciale non abitativo proprio, pena la risoluzione del contratto e la riconsegna immediata dell'immobile.

L'Amministrazione universitaria si riserva la facoltà di stabilire la data della stipula del contratto di locazione, previa comunicazione con congruo anticipo.

L'affittuario non potrà eseguire miglioramenti ed addizioni che non siano state preventivamente concordati e autorizzati con atto scritto dalla parte concedente, con rinuncia a qualsiasi indennizzo o rimborso direttamente o indirettamente collegato alle eventuali migliorie anche se espressamente autorizzate.

Il canone di affitto sarà rivalutato annualmente dell'indice ISTAT, con riferimento all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente.

Art. 3 - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'affidamento della locazione degli immobili di cui all'Art. 1 avverrà con asta pubblica mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo annuo posto a base di gara.

Sono ammesse esclusivamente offerte al rialzo rispetto all'importo a base d'asta; **si precisa che è possibile presentare offerta per un unico lotto.**

A parità di offerta verrà data priorità a chi è / è stato affittuario (o parente dello stesso) e in assenza verrà effettuato il sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola proposta economica purché essa sia effettuata in aumento rispetto al prezzo annuo fissato.

Art. 4 - NORME PER LA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare al pubblico incanto le persone fisiche:

- che non si trovano nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt. 32-ter, 32-quater del Codice penale;
- cui non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che non si trovano comunque in alcuna delle condizioni previste dalla legge comportanti l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che non si trovano in stato di fallimento, interdizione, inabilitazione o in altri stati che comportino limitazione della capacità di agire, che non sono incorse negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali e non abbiano in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuna delle suddette procedure o incapacità;

- che non si trovano in alcuna delle condizioni di divieto speciale di comprare previste dall'1471 c.c.;
- che sono in possesso di comprovata occupazione lavorativa e reddito familiare MENSILE minimo di € 800,00;
- che attualmente occupano o hanno occupato l'immobile per cui si intende presentare offerta.

I soggetti partecipanti, inoltre:

- non devono trovarsi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I requisiti per la partecipazione all'asta devono essere posseduti al momento della pubblicazione del bando e saranno attestati dai concorrenti, in sede di offerta, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa nelle forme di legge. L'Amministrazione universitaria si riserva la facoltà di acquisire d'ufficio ogni documento ritenuto necessario per la completa verifica di quanto dichiarato e prodotto dai concorrenti.

Art. 5 - CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base d'asta per ciascun Lotto è stato così determinato:

- **LOTTO 1 - Calata SS. Cosma e Damiano n. 1: importo annuale € 2.160,00**

La stima è stata effettuata utilizzando i valori di riferimento della Banca Dati dell'OMI, ossia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che relativamente al primo semestre dell'anno 2025, per una fascia Centrale/Parete Est Centro Antico: Piazza Mercato Mezzocannone, per immobili con destinazione residenziale di tipo economico ed in uno stato conservativo “**SCADENTE**”, riporta i seguenti valori di locazione espressi in (€/mq x mese):

Tipologia	Valore di locazione minimo (Euro/mq x mese)	Valore di locazione massimo (Euro/mq x mese)
Abitazioni di tipo economico	3,6	5,3

Ai fini della presente stima, si assume come parametro di calcolo il valore di locazione minimo e cioè di euro 3,6/mq x mese. Questo valore viene adottato, considerando che l'immobile in questione è raggiungibile solo a piedi.

Pertanto, per la stima in esame, si perviene al seguente valore di locazione: terraneo mq 51,00 x € 3,6/mq x mese = € 183,60 in c.t. 180,00 euro mensili.

- **LOTTO 2 - Calata SS. Cosma e Damiano n. 3: importo annuale € 1.920,00.**

Tenuto conto della particolare conformazione dell'immobile in questione, considerata la sua ubicazione poco agevole per il transito di persone e/o cose, considerate anche le non pregevoli condizioni di areazione ed illuminazione, al fine di pervenire ad una congrua stima del valore di locazione per il bene in questione, sono stati adottati come riferimento gli importi che sono generalmente adottati per beni similari nella zona e cioè un canone mensile pari ad euro 160,00.

Gli importi a base d'asta indicati non sono soggetti ad IVA.

Art. 6 - DEPOSITO CAUZIONALE

A titolo di deposito cauzionale, da non imputarsi in conto pigioni, dovrà essere versato all'atto della sottoscrizione del contratto un deposito cauzionale pari a n. 2 (DUE) mensilità.

Art. 7 - SOPRALLUOGO

Per tutte le informazioni utili e per prendere visione dell'immobile oggetto del presente avviso si potrà concordare appuntamento contattando l'Ing. Gaetano Liberti tel. 0816909334. Il sopralluogo, previa richiesta da inoltrare a mezzo e-mail all'indirizzo gliberti@unior.it, potrà essere effettuato dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.30.

Indipendentemente dall'effettuazione del sopralluogo, con la presentazione dell'offerta l'aspirante conduttore dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile per informazioni assunte o per conoscenza diretta.

A tale proposito esonera l'Ateneo da ogni responsabilità presenti e future.

Art. 8 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALL'ASTA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati dovranno far pervenire il plico al seguente indirizzo:

Università di Napoli L'Orientale – Segreteria della Direzione Generale – Via Chiatamone

61/62 – 80131 – Napoli

esclusivamente a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 16/02/2026, a pena di esclusione, un plico debitamente sigillato, recante la seguente dicitura:

"Offerta per la locazione dell'immobile abitativo di proprietà dell'Orientale – non aprire – contiene documenti ed offerta per la partecipazione ad asta pubblica"

A tal fine, farà fede esclusivamente la data di ricezione della raccomandata A/R.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, esso non giunga a destinazione in tempo utile.

È ammissibile l'offerta per un unico lotto.

Il plico dovrà contenere due buste:

- **Busta A: Domanda di partecipazione;**
- **Busta B: Offerta Economica.**

La **Busta A** dovrà contenere:

- **Domanda di partecipazione**, redatta secondo il Modello 1 allegato al presente bando, recante le generalità e i recapiti completi del concorrente e dallo stesso debitamente sottoscritta, **corredato a pena di esclusione da fotocopia di un documento di identità in corso di validità;**
- **Cauzione provvisoria.** La domanda di partecipazione deve essere corredata da cauzione provvisoria costituita da assegno circolare intestato all'Università di Napoli L'Orientale pari al 10% del canone annuale posto a base d'asta dell'immobile per il quale si propone offerta. Agli offerenti non aggiudicatari o non ammessi, l'assegno verrà restituito entro 60 giorni dall'espletamento del pubblico incanto; diversamente all'aggiudicatario la cauzione verrà restituita all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione.

La garanzia copre: a) la mancata dimostrazione dei requisiti; b) la mancanza di serietà dell'offerta derivante da qualsivoglia motivo, ivi compresa la

dichiarazione mendace; c) la mancata sottoscrizione del contratto di locazione da parte dell'aggiudicatario.

La **Busta B** dovrà contenere:

- appositamente sigillata, recante la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA -Lotto n.____**” da produrre per il lotto per il quale si intende partecipare, e contenente la proposta economica per l'affitto degli immobili, redatta secondo il Modello 2 allegato al presente bando. **Si precisa che è possibile presentare offerta per un unico lotto.**

L'offerta, indicata sia in cifre sia in lettere, dovrà essere debitamente firmata dal concorrente, a pena di esclusione, e si intende valida e irrevocabile per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione della stessa. In caso di discordanza fra la somma indicata in cifre e quella in lettere avrà prevalenza quella più vantaggiosa per l'Amministrazione universitaria.

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica alle ore 10:00 del giorno 17/02/2026 presso l'Università a cura di una commissione nominata con specifico provvedimento, che espleterà ogni formalità della gara.

Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi prendendo visione nell'apposita sezione “Bandi di gara e contratti - Avvisi” al seguente link: https://trasparenza.unior.it/pagina984_avvisi.html.

Le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso verranno escluse dalla gara, così come saranno escluse le offerte in qualsiasi modo condizionate, vincolate, sottoposte a termini, indeterminate o che facciano riferimento ad altre offerte.

L'Amministrazione universitaria dichiarerà deserta l'asta in caso di mancanza di offerte o qualora nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta valida.

Al termine della procedura di incanto sarà individuata la migliore offerta valida per ciascun lotto e dichiarata l'aggiudicazione.

Art. 9 – DOCUMENTI E DICHIARAZIONI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA

Nella domanda di partecipazione all'asta pubblica dovrà essere indicato il numero di telefono, l'indirizzo di posta elettronica e di PEC (se in possesso), nonché il domicilio eletto per tutte le comunicazioni inerenti alla procedura ad evidenza pubblica.

Dovranno inoltre essere rese le seguenti dichiarazioni ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii.:

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente;
- b) dichiarazione:
 - di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa;
 - di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
 - di non avere a proprio carico pendenze di procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del d.lgs. n. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del medesimo d.lgs. (codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione);
 - di essere o di essere stato affittuario di immobili di proprietà dell'Orientale;
 - di non avere in essere vertenze legali con l'Orientale e di non aver ricevuto, nei rapporti contrattuali con essa, domanda di risoluzione per grave inadempimento;
 - di essere in possesso di comprovata occupazione lavorativa e reddito familiare MENSILE minimo di € 800,00;
 - di occupare attualmente o aver occupato l'immobile per cui si intende presentare offerta.

Dovranno inoltre essere prodotte dai partecipanti le seguenti ulteriori dichiarazioni:

- a) di aver preso cognizione e di accettare integralmente, senza eccezione alcuna, tutte le condizioni riportate nel presente avviso;
- b) di aver preso conoscenza di tutti i dati relativi agli immobili;

- c) di aver vagliato ogni circostanza che possa influire sull'offerta presentata, nessuna esclusa, ivi compresa l'attuale situazione urbanistico-edilizia degli immobili;
- d) dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile per informazioni assunte o per conoscenza diretta.

Art. 10 – SPESE E ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

Sono a carico del locatario gli oneri gravanti sull'unità immobiliare e tutte le utenze (a titolo esemplificativo acqua, luce, gas telefono, tassa rifiuti etc.), le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (con la sola esclusione di interventi di natura strutturale e quelli necessari per le tubazioni fecali) e le riparazioni di piccola manutenzione comprese quelle relative agli impianti.

Tutte le opere e i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria (con la sola esclusione di interventi di natura strutturale e quelli necessari per le tubazioni fecali) che si rendessero necessari saranno a carico esclusivo del conduttore. Il conduttore non si obbliga ad eseguire alcun intervento aggiunta o trasformazione senza il consenso scritto del locatore.

Art. 11 – STIPULA

Entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione formale di aggiudicazione sarà stipulato il contratto di locazione. Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. La locazione sarà formalizzata mediante scrittura privata. La registrazione, nonché il pagamento dell'imposta di registro avverrà a cura dell'Ateneo e, con obbligo dell'aggiudicatario di rimborsare la spesa sostenuta nella quota del 50% come per legge.

Art. 12 – Norme di legge

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, sarà fatto riferimento alla L. 431/1998 e s.m.i., alle disposizioni del Codice Civile per quanto applicabili e a tutte le altre norme applicabili vigenti in materia.

Art. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la procedura per quanto oggetto del presente disciplinare, nella piena tutela dei diritti degli Offerenti e della loro riservatezza;
- b) i diritti dei soggetti interessati sono quelli di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e all'art. 7 del D. Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ai quali si rinvia;
- c) soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Università di Napoli L'Orientale.

La responsabile della protezione dei dati designata è la Dott.ssa Paola Rossi e può essere contattata all'indirizzo e-mail: prossi@unior.it.

Art. 14 - PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

Copia integrale del presente avviso e della relativa documentazione, verranno pubblicati sul sito internet istituzionale dell'Università di Napoli L'Orientale nella sezione "Avvisi" e nell'apposita sezione "Bandi di gara e contratti - Avvisi" al seguente link:
https://trasparenza.unior.it/pagina984_avvisi.html.

Ogni informazione di natura amministrativa relativa alla procedura potrà essere richiesta all'Ufficio Contratti a mezzo e-mail all'indirizzo ufficio.contratti@unior.it.

Art. 15 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Adriana Rizzo afferente all'Ufficio Contratti.