



Città di Borgomanero

DIVISIONE URBANISTICA-TERRITORIO
SEZIONE URBANISTICA

AVVISO D'ASTA PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE PARZIALMENTE ARREDATA UBICATA AL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA XXV APRILE DA ADIBIRE A BAR.

IL DIRIGENTE DELLA DIVISIONE URBANISTICA - TERRITORIO

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n.10 del 27 gennaio 2014 e della determinazione dirigenziale n. SU8 del 4 febbraio 2014

RENDE NOTO

Che il **giorno 5 marzo 2014 alle ore 11.00** nella Residenza Comunale, si procederà al pubblico incanto per la locazione di una unità immobiliare posta al piano terreno ed interrato del fabbricato sito in piazza XXV Aprile a Borgomanero da adibire a pubblico esercizio - bar, così identificata:

- dati catastali: al C.E.U. Foglio 18 Mappale 1610 sub. 3 parte, parzialmente arredata con impianti da adeguare a cura del locatario il cui costo sarà da scomputarsi dal canone dovuto, risultante dalla presente gara, previa congruità da parte degli uffici comunali competenti;
- locale bar, cantinato al piano interrato, area porticato per l'utilizzo ad attività di somministrazione esterna eccetto garanzia di transito, per una superficie complessiva di circa mq. 132, come da planimetria agli atti, ed annessa sala d'aspetto per i fruitori del servizio di autocorriere di cui il conduttore dovrà garantire l'apertura ed ogni manutenzione inerente;
- l'unità presenta: quale indice di prestazione energetica 228,5328Kwh/m3 e di classe energetica NC, come risulta dall'attestato di certificazione energetica del 3 gennaio 2014 (ex art.6 D.Lgs.192/2005 e s m ed i).

A disposizione del locale vi è l'uso del servizio igienico, realizzato a norma della l.13/1989 e D.M. 236/1989, posto al piano terreno nella porzione di immobile retrostante il bar, con accesso interno, da utilizzarsi in condivisione con altri fruitori della struttura.

Il locale sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova, con le servitù e pertinenze esistenti al canone annuo:

IMPORTO A BASE D'ASTA: Canone annuo Euro 27.700,00 (euro ventisettemilasettecento/00).

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del bando 28 febbraio 2014 e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, come specificato nell'allegato modello A.

I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

MODALITA' DI GARA:

mediante pubblico incanto, a mezzo di offerta segreta in aumento, da confrontarsi con l'importo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e dell'art.76 del R.D. n° 827/1924, con aggiudicazione a favore del concorrente che indicherà l'offerta in rialzo più vantaggiosa per il Comune.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta che sia almeno pari all'importo a base d'asta, ritenuto congruo e conveniente ai sensi dell'art. 69 R.D. 827/1924.

Nel caso di due o più offerte uguali si procederà al sorteggio senza farsi luogo alla procedura di cui all'art.77 del R.D. n.827/1924. Se nessuna delle offerte raggiungerà l'importo minimo stabilito, l'asta si intenderà deserta.

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA- NORME DI GARA:

I soggetti interessati dovranno far pervenire le loro offerte, indirizzandole all'Ufficio Protocollo del Comune di Borgomanero (28021), C.so Cavour n. 16, tassativamente entro le ore 12.50 del giorno 28 febbraio 2014, in plico chiuso e sigillato sui lembi tale da garantire la segretezza dell'offerta. Per il recapito del plico è ammessa la consegna diretta a mani o tramite corriere o posta esclusivamente nei seguenti orari: *al mattino* dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.50, *al pomeriggio* il lunedì ed il mercoledì dalle 16.00 alle 17.50, il giovedì dalle 14.30 alle 16.00.

Il recapito del plico sigillato contenente l'offerta entro il suddetto termine rimane ad esclusivo rischio del mittente. Farà fede unicamente il timbro, con l'indicazione della data e dell'ora di arrivo, apposti sul plico dall'Ufficio Protocollo. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini fissati.

Il plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi dovrà recare l'intestazione del mittente e l'oggetto della gara “(NON APRIRE- “Gara per la locazione di pubblico esercizio bar”) dovrà contenere al suo interno:

- 1) **Domanda di partecipazione**, utilizzando esclusivamente l'apposito **modello A** (allegato), contenente la dichiarazione sostitutiva (redatta in lingua italiana), in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 – sottoscritta dall'offerente, comprensiva della dichiarazione di essersi recato sul posto e di aver preso cognizione della configurazione, consistenza, stato di conservazione e condizione dell'immobile stesso ed in essa vanno elencate tutte le condanne o gli altri provvedimenti giudiziari definitivi, in quanto spetta alla stazione appaltante valutare le medesime e la loro incidenza sulla moralità professionale.
- 2) **Fotocopia del documento d'identità** del sottoscrittore della domanda.
- 3) **Fotocopia del permesso/carta di soggiorno.**
- 4) **Originale della ricevuta di versamento** del deposito cauzionale provvisorio, ovvero originale fidejussione bancaria o assicurativa:

Il deposito cauzionale provvisorio, attestato dalla ricevuta di versamento alla Tesoreria comunale, a garanzia della propria offerta (a copertura della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario) dovrà essere pari a 3 (tre) mensilità del canone posto a base di gara, e pertanto:

Euro 6.925,00 (Euro Seimilanovecentoventicinque/00)

In alternativa al deposito detta garanzia può prestarsi mediante fidejussione bancaria o assicurativa che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Detta cauzione sarà svincolata al momento della stipula del contratto d'affitto per l'aggiudicatario e sarà trattenuta dall'Amministrazione nel caso in cui l'aggiudicatario si ritiri dalla gara o non proceda alla stipula entro i termini stabiliti. Per i soggetti non risultanti aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

5) Busta offerta

Deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi con l'intestazione del mittente e la scritta “Busta offerta”. La busta dovrà contenere, utilizzando esclusivamente l'apposito **modello B** (allegato):

- l'offerta economica in bollo da € 16,00 debitamente datata e sottoscritta a pena di esclusione dall'offerente o dal legale rappresentante se trattasi di società, con allegata copia di un valido documento d'identità, dovrà riportare il canone annuo offerto sia in cifre che in lettere comprensivo del prezzo a base d'asta e dell'aumento.

Nel caso di discordanza tra l'offerta in lettere e quella in cifre sarà tenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

La dichiarazione dell'offerta nella sua scrittura non può presentare abrasioni né correzioni che non siano espressamente confermate con postilla sottoscritta dall'offerente.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione entro 45 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, fatte salve eventuali deroghe motivate dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di mancata stipula nel termine stabilito per fatto dell'aggiudicatario, o di sua rinuncia alla stipula o di suo ritiro dalla gara oppure in caso di ritardato o mancato adempimento, oltre i termini fissati, delle eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti a comprova dei requisiti già dichiarati in relazione alla procedura di gara, quest'ultimo si intenderà decaduto dalla graduatoria e l'Amministrazione incamererà l'intero deposito

cauzionale a titolo di penale, con riserva per eventuali altri maggiori danni causati dall'inadempienza e avrà la facoltà di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare il contratto alle condizioni economiche proposte in sede di offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore di chi abbia presentato l'offerta più vantaggiosa il cui prezzo risulterà uguale o superiore a quello posto a base d'asta ed avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 69 del R.D.827/1924 previa valutazione della congruità e convenienza per l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte al ribasso o condizionate o espresse in modo indeterminato o generico.

Non si terrà conto dei plichi presentati in modo difforme dalle prescrizioni del presente bando o pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

I concorrenti potranno visionare l'immobile previo appuntamento con il personale dell'ufficio urbanistica.- territorio al recapito 0322837719.

La commissione di gara il giorno fissato dal bando per l'apertura delle offerte in seduta pubblica, procede alla apertura della busta e verifica la correttezza formale dei documenti ed in caso negativo dispone l'esclusione dalla gara. La stazione appaltante, ai sensi dell'art.71 del DPR 445/2000, si riserva il controllo della veridicità delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti generali.

La commissione di gara procede poi all'apertura della busta B – offerta economica- presentata dai concorrenti non esclusi dalla gara ed all'aggiudicazione provvisoria dell'appalto.

La stipulazione del contratto è comunque subordinata al positivo esito dei controlli delle autocertificazioni e delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio presentate in sede di gara.

Cause di esclusione dalla gara.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui:

- il recapito del plico sigillato avvenisse oltre il termine prescritto;
- l'offerta non sia sottoscritta;
- manchi documentazione o sia carente in modo tale che la produzione o regolarizzazione successiva comporti alterazione al principio della *par condicio* tra i concorrenti;
- l'inosservanza delle modalità di presentazione sopradette comporta la non ammissione dei concorrenti alla gara (es.diciture sul plico relative al mittente, alla gara cui l'offerta si riferisce, mancato utilizzo dei modelli predisposti.....)

Sono, inoltre, esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali, o che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione) o di inabilitazione. L'esclusione può intervenire anche successivamente alle operazioni di gara.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare o per procura.

CONDIZIONI DI LOCAZIONE:

Il bene in oggetto verrà dato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alle seguenti condizioni:

- a) la stipula del contratto di locazione avverrà ad uso diverso da quello abitativo e precisamente per attività di somministrazione di alimenti e bevande – bar, ai sensi della Legge n. 392/1978 ed avrà per oggetto l'immobile individuato al catasto urbano al foglio 18 mappale 1610 sub. 3 - parte, della consistenza indicata nell'allegato 1, composto da locale bar, cantinato al piano interrato, area porticato per l'utilizzo ad attività di somministrazione esterna eccetto garanzia di transito; a disposizione del locale vi è l'uso del servizio igienico, realizzato a norma della l.13/1989 e D.M. 236/1989, posto al piano terreno della porzione di immobile retrostante il bar, con accesso interno, da utilizzarsi in condivisione con altri fruitori della struttura;
- b) la stipula del contratto dovrà avvenire entro 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva e la locazione decorrerà dal primo giorno del mese successivo, fatte salve eventuali deroghe motivate dall'Amministrazione Comunale, quali quelle giustificate dagli interventi di manutenzione straordinaria che saranno necessari per l'adeguamento degli impianti;
- c) il conduttore si impegna a garantire l'utilizzo della sala d'aspetto per i fruitori del servizio di autocorriere dalle ore 6.00 alle 21.00, oltre la pulizia ed ogni manutenzione necessaria;
- d) la durata della locazione sarà di anni 6 (sei), rinnovabili, salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente per gravi motivi (ex art.27, 7 comma, l. 392/1978) in tal caso è a suo carico la tassa di registro per la risoluzione anticipata del contratto;

- e) il pagamento del canone dovrà essere effettuato anticipatamente e sarà aggiornato annualmente con l'adeguamento ISTAT nella misura del 75% in riferimento alle variazioni accertate dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il pagamento annuale sarà effettuato in rate mensili entro il 10 del mese di competenza. Il ritardo superiore a 30 giorni di ogni singola rata comporterà l'applicazione di una mora pari al 10% della rata stessa;
- f) l'affittuario dovrà effettuare prima della sottoscrizione del contratto un deposito cauzionale pari a tre mensilità offerte a garanzia delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto di locazione, che verrà restituito alla scadenza del contratto, accertato il regolare pagamento del canone e/o ulteriori oneri scaturenti dal rapporto contrattuale, il regolare stato di consistenza dell'immobile e dell'arredo, ivi incluso lo sgombero dello stesso;
- g) è fatto divieto di cedere a terzi anche solo temporaneamente o parzialmente l'uso a qualsiasi titolo, della struttura locata, salvo nulla osta del Comune;
- h) l'aggiudicatario accetta in locazione il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dichiarando di averlo visionato e trovato adatto all'uso convenuto e privo di difetti che possono influire sulla salute di chi lo occupa e, pertanto, si impegna a restituirlo a fine locazione nelle medesime condizioni in cui lo riceve, salvo migliorie. Qualsiasi modifica o innovazione effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune e senza spese per il Comune stesso. Resta inteso che al conduttore non è riconosciuta alcuna indennità per le migliorie apportate che, pertanto, al momento del rilascio permarranno al locatore in alternativa al ripristino del luogo, fatta eccezione per l'adeguamento degli impianti alle vigenti norme;
- i) Il conduttore ha l'obbligo di custodire e conservare con la diligenza del buon padre di famiglia l'immobile e curarne, quindi, per intero ed a proprie spese, la manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma1 lett a) del DPR 380/2001; rientrano pertanto, tutte quelle riparazioni di piccola manutenzione quali quelle da farsi agli impianti di acqua , gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmette, piastrelle di pavimentazione e rivestimento. Rimangono a carico del conduttore gli oneri accessori di normale conduzione quali spese relative al servizio di pulizia, fornitura e relativi allacci di acqua, energia elettrica, metano e telefono, impianti per la ricezione di teleradiocomunicazione, lo smaltimento differenziato, la tassa rifiuti, la manutenzione ordinaria della caldaia ed ogni opera di adeguamento del locale alle proprie esigenze. La trascuratezza nella conduzione dell'immobile, dopo il secondo richiamo scritto, comporterà l'applicazione di penale pari al 10% del valore del canone annuo. Il caso di ulteriore e reiterata inadempienza configura motivo di risoluzione del contratto.
- j) Il locatore provvede alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma1, lettera b), del DPR n. 380/2001. Rimangono, comunque, a carico del conduttore le spese di manutenzione straordinaria conseguenti alla negligente manutenzione ordinaria.
- k) Il locatore è esonerato da responsabilità nel caso in cui le condizioni di utilizzo potranno subire variazioni per cause indipendenti dalla sua volontà, quali le decisioni di organi superiori alle cui disposizioni l'Amministrazione si dovrà conformare. La proprietà potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- l) Il conduttore è direttamente responsabile nei confronti del locatore dei danni causati al bene oggetto di locazione compresi quelli causati da terzi. Ne consegue l'assunzione di responsabilità per qualsiasi danno dovesse derivare alla struttura e/o relativi impianti durante o in conseguenza del suo utilizzo. Pertanto il conduttore contrae polizza assicurativa, di cui consegna copia al Comune, per la copertura di qualsiasi rischio collegato direttamente o indirettamente con l'attività che andrà a svolgere nella struttura.
- m) L'inadempienza da parte del locatario anche ad uno solo dei patti contenuti nel contratto produrrà ipso iure, e senza bisogno di alcuna formale contestazione da parte del Comune, la risoluzione del rapporto contrattuale ai sensi dell'art.1456 c.c. e l'onere per il locatario del risarcimento del danno; l'assunzione di comportamenti che configurino reati penali o contrari alla morale e che l'Amministrazione ritenesse tali da ledere potenzialmente l'immagine dell'Ente comporterà la risoluzione del contratto di locazione con penale a carico del locatario pari alla cauzione prestata, salvo risarcimenti dei maggiori danni.
- n) Le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto d'affitto, saranno a totale carico del conduttore, fatta eccezione per le spese di registrazione che saranno a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.
- o) Per ogni controversia che dovesse sorgere in ordine all'esecuzione del presente contratto le parti fanno riferimento al foro territorialmente competente, escludendo il collegio arbitrale. Il locatario dovrà eleggere il proprio domicilio nella struttura concessa. Il contratto è sottoposto alla disciplina delle norme degli artt. da 1571 a 1606 del C.C. e della legge 392/1978.

Si rende noto che:

- L'Amministrazione si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente alla aggiudicazione e mantiene la facoltà di richiedere all'aggiudicatario, prima della firma del contratto, certificati e documenti comprovanti i requisiti richiesti, che dovessero ritenersi necessari a pena di revoca dell'aggiudicazione.

Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, con incameramento della cauzione, salve comunque le responsabilità penali. L'Amministrazione, in tal caso ed in ogni altro di risoluzione del rapporto con l'originario aggiudicatario, si riserva la facoltà di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare un nuovo contratto alle medesime condizioni economiche proposte in sede di offerta e così via fino ad esaurimento graduatoria.

- I documenti di partecipazione non verranno restituiti ai concorrenti, fatta eccezione per il deposito cauzionale come sopra specificato. Le buste non aperte in quanto giudicate non ammissibili saranno conservate agli atti.

- E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, senza che ciò comporti possibilità per il partecipante di richiesta di risarcimento danni. Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta e l'aggiudicatario è tenuto al rimborso, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, delle spese di pubblicità sostenute per la gara a norma dell'art.34, comma35, del D.L. 179/2012 convertito in legge 221/2012.

- Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è demandata ad apposito provvedimento del competente organo dell'Amministrazione e pertanto il presente avviso non impegna la stessa, che si riserva la facoltà di sospendere o annullare la procedura della seguente gara.

- Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si fa riferimento al RD 827/1924 e RD 2440/1923 nonché a tutte le altre normative vigenti in materia.

- INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'espletamento della procedura d'asta e dei provvedimenti conseguenti, ed è quindi obbligatorio ai fini della gestione medesima. I dati forniti dai concorrenti, nonché quelli eventualmente acquisiti d'ufficio per l'accertamento della veridicità di quanto dichiarato, saranno utilizzati per tutti gli adempimenti connessi alla procedura concorsuale cui si riferiscono. Gli interessati dai dati hanno e possono esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

Quanto dichiarato dai concorrenti verrà raccolto, archiviato, registrato ed elaborato, anche con l'ausilio di supporti informatici. Il titolare del trattamento è il Comune di Borgomanero, rappresentato dal relativo Sindaco pro-tempore.

Il Responsabile del Procedimento Amministrativo cui potranno essere richieste ulteriori informazioni è l'Arch. Antonella Manuelli – e-mail:urbanistica@comune.borgomanero.no.it – Tel.0322/837719 – Fax:0322/845206.

Il presente bando verrà affisso in forma integrale all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi dal 5 febbraio 2014 al 26 febbraio 2014, che comporta pubblicazione anche sul sito informatico del Comune ed affisso per estratto sul territorio comunale per ugual periodo, pubblicato su un giornale a diffusione nazionale oltre alla sua trasmissione all'ufficio stampa comunale per aumentarne l'evidenza .

Borgomanero, lì 13/02/2014

IL DIRIGENTE DELLA DIVISIONE
URBANISTICA – TERRITORIO
Arch. Antonella Manuelli