

COMUNE DI ARMENO

Prov. Di Novara

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE

Si premette che, in forza di deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 30/04/2015 e di successivo decreto dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2015/8119/DR-TO del 25/06/2015, trascritto nei pubblici registri immobiliari il 20/07/2015 (nota n. 9126 RG e n. 6959 RP), il compendio immobiliare denominato "Casa del Fascio", distinto al catasto di Armeno al foglio 25, particelle 326/EU, 326/sub1, 326/sub2, 326/sub3, è stato acquisito al patrimonio comunale con decorrenza dalla data del citato decreto (25/06/2015).

Una porzione del predetto immobile, identificata nei subalterni 1 e 2/parte, per una superficie complessiva di circa 263 mq, è stata sede di attività di somministrazione (bar) ai sensi della L.R. 38/2006.

Il Comune intende locare detta porzione dell'unità immobiliare, di sua proprietà, sita nel centro urbano, precisamente alla via Capitano Badanelli nn. 1-3, allocata in contesto urbanizzato e con presenza di tutte le reti dei sottoservizi, per la quale si riportano le seguenti:

INFORMAZIONI GENERALI

L'immobile è ubicato al piano terra, realizzato in data ante 1967, da destinarsi ad attività di somministrazione (bar), ricadente in area omogenea tipizzata dal vigente PRG come zona A – centro storico, parte di un fabbricato, di maggior consistenza, identificato al catasto terreni al foglio di mappa 25, particella 326; la porzione da locare è identificata nei subalterni 1 e 2/parte, per una superficie complessiva di circa 263 mq, il tutto meglio individuato nell'allegato elaborato planimetrico (all. "A").

L'accesso è consentito attraverso apertura sulla pubblica via.

Per detto immobile non risulta rilasciata la dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001.

L'unità immobiliare è composta da una sala bar, una sala giochi, una cantina, una dispensa, servizi igienici multipli e cortile.

La struttura portante è costituita da muratura in materiale lapideo / laterizio, con intonaco di tipo civile e pavimentazione in ceramica. Lo stato di manutenzione interno è buono, quello esterno è normale.

L'attività commerciale è dotata di impianto elettrico e telefonico prevalentemente sottotraccia, oltreché d'impianto idrico, fognante e adduzione gas metano.

La superficie della porzione immobiliare da locare corrisponde a circa mq. 263.

I suddetti locali costituivano oggetto di contratto di locazione da parte del precedente proprietario (Agenzia del Demanio), scaduto il 30/06/2015.

CARATTERISTICHE SOGGETTIVE

Sono ammessi alla gara esclusivamente Operatori Economici in possesso delle seguenti caratteristiche:

- 1) imprese (in forma individuale o societaria) iscritte presso l'apposito Registro per attività economiche coerenti con quella da esercitarsi presso i locali da assumere in locazione (somministrazione);
- 2) il titolare (impresa individuale), i legali rappresentanti (impresa collettiva) e le persone preposte alla somministrazione devono essere in possesso dei requisiti morali di cui all'art. 71, commi da 1 a 5, del D.Lgs. 59/2010 e all'art. 4 della L.R. 38/2006;
- 3) il titolare (impresa individuale), i legali rappresentanti (impresa collettiva) o le persone preposte alla somministrazione devono essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71, comma 6, del D.Lgs. 59/2010 e all'art. 5 della L.R. 38/2006;
- 4) assenza di stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo ovvero di pendenza di procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- 5) assenza di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, ovvero assenza di cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n.575;
- 6) assenza di condanne con sentenza definitiva o, ancorché non definitiva, confermata in grado di appello, per uno dei delitti di cui all'articolo 51, comma 3-bis del codice di procedura penale, ovvero per delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416-bis (associazione di tipo mafioso anche straniera) e 630 (sequestro di persona a scopo di rapina o di estorsione) del codice penale, per i delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti previsti dall'articolo 74 del testo unico approvato con d.P.R. 9 ottobre 1990, n. 309 (associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze stupefacenti o psicotrope);
- 7) assenza di condanne definitive per reati riguardanti fatti la cui natura e contenuto sono idonei ad incidere negativamente sul rapporto fiduciario con l'Amministrazione, per la inerenza alla natura delle specifiche obbligazioni dedotte in contratto e la loro incidenza sul rapporto fiduciario; tra queste, si citano, a titolo esemplificativo, i reati contro la pubblica amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica, il patrimonio.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La gara sarà aggiudicata al soggetto, tra quelli ammessi alla gara, che avrà conseguito il maggior punteggio in base ai seguenti criteri:

- a) un punto ogni cinquanta euro di maggiorazione del canone offerto rispetto al canone annuo a base di gara;
- b) esperienza nella gestione di bar nell'ultimo ventennio in qualità di titolare (impresa individuale) o legale rappresentante (impresa collettiva: nel caso di più legali rappresentanti si considera quello con maggiore esperienza): 0,5 punti per ciascun anno completo;

- c) esperienza nell'esercizio dell'attività di somministrazione nell'ultimo ventennio in qualità di preposto: 0,5 punti per ciascun anno completo (nel caso di più preposti si considera quello con maggiore esperienza);
- d) i punteggi di cui alle lettere "b" e "c" si cumulano anche in caso di identità soggettiva tra titolare / legale rappresentante e preposto alla somministrazione.

Ai fini della consapevole formulazione dell'offerta, l'operatore economico dovrà prendere visione del bene da locare, allegando alla documentazione di gara la specifica attestazione rilasciata dagli uffici comunali: sarà escluso il soggetto che non allegherà tale attestazione alla documentazione di gara.

DATI CONTRATTUALI

Tipo di contratto: locazione a uso commerciale – durata sei anni con esclusione di tacito rinnovo ai sensi della L. 392/1978 (all. "B").

Canone di Locazione: € 5.800,00 annui (€ 483,33 mensili) a base di gara.

Spese accessorie e forniture: a carico del conduttore.

Oneri accessori: Il conduttore dovrà a propria cura e spese:

1. richiedere il certificato di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, previa adozione ed esecuzione di eventuali adeguamenti, anche strutturali o modificativi dello stato dei luoghi, ove ritenuti necessari ai fini della conformità, nonché di quant'altro stabilito dalle procedure per il rilascio di cui all'art. 25 della sopra citata norma;
2. richiedere qualunque altro atto di assenso o provvedimento comunque denominato necessario per l'esercizio dell'attività commerciale di cui trattasi;
3. corrispondere a favore del conduttore uscente gli oneri relativi all'indennità di cui all'art. 34, comma 1, della Legge 392/1978 (perdita dell'avviamento) nei termini e nei modi stabiliti dalla predetta norma, ove dovuti; nonché corrispondere a favore del conduttore uscente gli oneri relativi all'indennità di cui all'art. 34, comma 2, della Legge 392/1978, ove dovuti;
4. provvedere alle spese di registrazione del contratto presso L'Agenzia delle Entrate, con pagamento dell'imposta di registro in unica soluzione per l'intero periodo della locazione e dell'imposta di bollo consequenziale;
5. effettuare entro il primo anno di locazione, sulla base delle indicazioni tecniche e qualitative disposte dall'Amministrazione Comunale, un intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne dei locali rivolte sulla viabilità pubblica (via Badanelli e vicolo Prevostura) consistente nel ripristino parziale degli intonaci e nella successiva tinteggiatura, a proprio esclusivo onere e con esclusione di compensazioni o rimborsi.

Garanzie: prima della stipulazione del contratto di locazione e quale condizione essenziale per potervi procedere, l'aggiudicatario dovrà predisporre adeguata garanzia, in forma di fidejussione bancaria o assicurativa sia per il corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali (per un importo di tre mensilità del canone in caso di morosità), sia per la corresponsione degli oneri relativi all'indennità inerente la perdita dell'avviamento sopraemarginata ove dovuta e nella misura dovuta (garanzia pari a € 8.796,48), la

quale dovrà comunque essere corrisposta all'avente titolo, e senza ripetizione nei riguardi del Comune, prima dell'entrata in possesso dell'immobile. L'Amministrazione chiederà all'aggiudicatario la produzione della relativa polizza, assegnando all'uopo un termine perentorio di giorni quindici, decorso inutilmente il quale si avrà la decadenza automatica dall'aggiudicazione. La fideiussione dovrà prevedere, a pena d'inammissibilità, l'operatività a semplice richiesta scritta entro quindici giorni, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 codice civile, nonché rinuncia alle eccezioni opponibili dal debitore principale ai sensi dell'art. 1945 codice civile.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati alla locazione dovranno far pervenire, a pena d'esclusione,

ENTRO IL QUINDICESIMO GIORNO DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO ALL'ALBO PRETORIO COMUNALE, ORARIO D'UFFICIO

in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, la lettera debitamente sottoscritta conforme allo schema di domanda predisposto scaricabile dal sito internet istituzionale del Comune, con allegata copia del documento di identità in corso di validità e visura ordinaria della CCIAA, da consegnare per posta o altro mezzo equivalente, anche a mano, all'Ufficio protocollo comunale, sito in 28011 Armeno, piazza della Vittoria n. 11, aperto al pubblico da LUN a VEN dalle ore 9:30 alle ore 12:45 e il SAB dalle 10:00 alle 12:00; il MAR e GIO dalle 17:15 alle 18:15.

A tal fine si precisa che verranno ammesse solo le istanze **pervenute** al sopradetto protocollo entro la data e l'ora di scadenza indicata, senza che assuma nessun rilievo la data di spedizione del plico.

L'amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Qualora alla scadenza suddetta non siano pervenute istanze l'amministrazione si riserva di pubblicare l'avviso per ulteriore periodo.

Il suddetto plico, indirizzato a:

COMUNE DI ARMENO, PIAZZA DELLA VITTORIA N. 11, C.A.P. 28011

oltre ai dati del mittente dovrà riportare la seguente dizione:

"LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE – OFFERTA - NON APRIRE"

L'interessato, oltre a manifestare l'interesse per la locazione, dovrà contestualmente presentare l'offerta in aumento rispetto al canone annuo a base di gara di € 5.800,00, indicando il canone annuale offerto.

L'apertura delle offerte avverrà presso questo ufficio il giorno **MARTEDI 4 OTTOBRE 2016** alle ore **16:00 in seduta pubblica**.

Nel caso di offerte che ottengano pari punteggio, si provvederà a sorteggio tra le stesse.

EFFETTI DELLA PARTECIPAZIONE

Scaduto il termine sopraindicato l'Amministrazione, sulla base delle domande pervenute, valutate le relative offerte, ha la insindacabile facoltà di procedere o di non procedere all'aggiudicazione, oppure di trattare direttamente con l'interessato nel caso di unico offerente.

L'efficacia dell'aggiudicazione del contratto di locazione sarà sospensivamente condizionata alla verifica delle dichiarazioni rese dall'interessato e alla presentazione delle garanzie sopra indicate.

Saranno escluse le domande per persone da nominare e sarà vietato cedere a qualsiasi titolo l'aggiudicazione.

La presente procedura non è vincolante per l'Amministrazione comunale che può in qualsiasi momento sospendere o non dare corso alla locazione.

La presentazione della domanda implica l'integrale accettazione di tutte le condizioni di cui al presente avviso e allo schema di contratto, il quale a pena d'esclusione va allegato, sottoscritto su ogni facciata, alla domanda di partecipazione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso gli Uffici Comunali; responsabile del procedimento è il Segretario Generale.

Il presente avviso resterà affisso all'Albo pretorio on-line e sul sito internet del comune sino alla data di scadenza.



Il Segretario Comunale

F.to (M. CRESCENTINI)

...l'aggiudicazione del contratto di locazione...
...la sospensione condizionale alle...
...della garanzia...
...le persone da nominare...
...non è vincolante per l'Amministrazione...
...la presente procedura non è...
...la domanda impedisce l'ingresso...
...il quale è pena d'esclusione...
...l'ultima informazione potrà essere...
...il presente bando...
...il mercato del comune...

Il Segretario Comunale
(M. CRESCENTINI)

