



COMUNE DI ARMENO

Provincia di Novara

28011 - Piazza della Vittoria n. 11
Tel. 0322/900106 - fax 0322/900013
protocollo@comune.armeno.no.it
armeno@cert.ruparpiemonte.it

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE

Si premette che il Comune di Armeno, attraverso Accordo di Programma sottoscritto tra la Regione Piemonte e la Provincia di Novara, ha realizzato un impianto di stagionatura dei formaggi con annessa struttura per la spedizione e la vendita, ai fini della valorizzazione dell'attività casearia particolarmente rilevante nell'economia locale per la realizzazione di interventi nel settore agroalimentare;

in forza di deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 26/04/2010 e di successivo atto di compravendita presso il Notaio Ursula Spini tra la società "Programma Immobiliare srl" ed il Comune di Armeno, le porzioni immobiliari, distinte al catasto di Armeno al foglio 33, particelle 6 sub 14-20-21-22, sono state acquisite al patrimonio comunale con decorrenza dalla data del citato atto (28/09/2010).

Una porzione del predetto immobile, identificata nel subalterno 21 (porzione), per una superficie complessiva di circa 263 mq, deve essere adibita a locali per stagionatura e confezionamento formaggio.

Il Comune intende locare detta porzione dell'unità immobiliare, di sua proprietà, sita alle porte del paese, precisamente alla via Due Riviere n. 16/B, per la quale si riportano le seguenti:

INFORMAZIONI GENERALI

L'immobile è ubicato al piano terra, oggetto di ristrutturazione nell'anno 2011, da destinarsi ad attività di stagionatura formaggi (struttura agro-alimentare), ricadente in area omogenea tipizzata dal vigente PRG come zona P1 – aree con impianti produttivi esistenti che si confermano, parte di un fabbricato, di maggior consistenza, che si sviluppa al piano terra, identificato al catasto terreni al foglio di mappa 33, particella 6 su più subalterni; la porzione da locare è identificata nel subalterno 21 (porzione), 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 zona lavaggio assi, un locale confezionamento, una cella di stagionatura, servizi igienici, scala di accesso alla copertura piana e cortile. La struttura portante è costituita da muratura, con intonaco di tipo civile e pavimentazione in battuto di cls, lisciato e bocciardato.

La struttura è dotata di impianto idrico ed elettrico sino al punto di consegna (ingresso cancello carraio); sarà a carico del conduttore provvedere ai relativi allacci.

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

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 (stagionatura e confezionamento latticini);
- 2) il titolare (impresa individuale), i legali rappresentanti (impresa collettiva) e le persone preposte alla stagionatura, confezionamento e vendita dei latticini devono essere in possesso dei requisiti professionali e morali previsti dalla vigente normativa statale e regionale;
- 3) assenza di stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo ovvero di pendenza di procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- 4) 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;
- 5) 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);
- 6) 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) offerta economica: un punto ogni cinquanta euro di maggiorazione del canone offerto rispetto al canone annuo a base di gara;
- b) esperienza dell'impresa nell'attività di stagionatura e confezionamento latticini nell'ultimo decennio sul territorio comunale: fino a 5 anni: 1 punto; oltre 5 anni e fino a 10: 3 punti; oltre 10 anni: 5 punti;
- c) numero capi di bestiame (bovini) idonei alla produzione casearia allevati dall'impresa prevalentemente sul territorio comunale (al termine di scadenza per la presentazione della domanda): fino a 25: 1 punto; da 26 a 50: 3 punti; oltre 50: 5 punti.

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.

DAT I C O N T R A T T U A L I

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: € 5.000,00 annui (€ 416,67 mensili) a base di gara.

Spese accessorie e forniture: restano a carico del conduttore le opere e installazioni necessarie per rendere i locali idonei all'esercizio dell'attività per il quale vengono locati. In particolare restano a carico del conduttore:

- allacciamenti utenze (acqua, fognatura, rete elettrica);
- opere interne per adeguarsi alle disposizioni igienico - sanitarie formulate da ASL e presentazione della prescritta SCIA per l'avvio all'esercizio dell'attività;
- arredi ed attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività con esclusione in quanto già in dotazione alla struttura dell'impianto di refrigerazione.

La proprietà si impegna a contribuire alla realizzazione di opere di sistemazione dell'area esterna in conto canone di locazione fino ad un importo massimo di € 5.000,00 che verranno dedotti dal canone di locazione in rate per ciascun anno di durata del contratto (1/6 della spesa per opere realizzate nel periodo precedente, decurtata del beneficio già ottenuto), computate sulla base del prezziario regionale vidimate e ritualmente approvate dall'ufficio tecnico comunale; saranno ammissibili al beneficio le opere realizzate e rendicontate entro il quinto anno di locazione.

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. 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.

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, per il corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali (per un importo di tre mensilità del canone in caso di morosità).

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 VENERDI' 16 GIUGNO 2017, 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.

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 AGRO-ALIMENTARE – 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, indicando il canone annuale offerto.

L’apertura delle offerte avverrà presso questo ufficio il giorno LUNEDI 19 GIUGNO 2017 alle ore 10:00 in seduta pubblica.

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

E F F E T T I D E L L A P A R T E C I P A Z I O N E

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 Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale.

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

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Michele Crescentini)

