

**AVVISOPUBBLICO****PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE**

Il Comune intende locare una porzione del compendio Immobiliare di sua proprietà denominato sito in via Badanelli n. 3, identificata nei subalterni 1 e 2/parte, per una superficie complessiva di circa 263 mq, è destinata ad attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar) ai sensi della L.R. 38/2006.

INFORMAZIONI GENERALI

L'immobile è ubicato al piano terra, realizzato in data ante 1967, da destinarsi ad attività di somministrazione di alimenti e bevande (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.

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.

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;
- 8) non aver l'impresa o il suo legale rappresentante delle pendenze non definite di natura tributaria o extratributaria con il Comune di Armeno, alla data di presentazione della domanda.

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 attività di somministrazione alimenti e bevande (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 tranne che in caso di identità soggettiva tra titolare / legale rappresentante e preposto alla somministrazione.

A parità di punteggio avrà diritto di precedenza il soggetto che avrà svolto per un maggior numero di anni l'attività di gestione Bar.

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 allegnerà tale attestazione alla documentazione di gara.

DATICONTRATTUALI

Tipo di contratto: locazione a uso commerciale – durata sei anni con possibilità di rinnovo per altri 6 anni (all. "B").

Canone di Locazione: € 7.200,00 annui (€ 600,00 mensili) a base di gara, (senza IVA).

Spese accessorie e forniture: a carico del conduttore.

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

1. richiedere qualunque altro atto di assenso o provvedimento comunque denominato necessario per l'esercizio dell'attività commerciale di cui trattasi;
2. 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;
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 sia per il corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali (per un importo pari a 1 anno di locazione offerta). 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 TRENTESIMO GIORNO DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO ALL'ALBO PRETORIO COMUNALE, negli orari di apertura al pubblico degli uffici.**

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 € 7.200,00 indicando il canone annuale offerto.

L'apertura delle offerte avverrà presso questo ufficio il giorno **20/12/2022** alle ore **19.00 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.

L'attuale conduttore dell'immobile ha diritto ad esercitare il c.d. diritto di prelazione rispetto alla migliore offerta, qualora non aggiudicatario, ma comunque ammesso alla gara. Tale diritto viene esercitato mediante espressa dichiarazione scritta di voler offrire la miglior offerta presentata da parte del Conduttore uscente, indirizzata sia al miglior offerente (aggiudicatario provvisorio) che al Comune, quale locatore, entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria al locatario uscente e al vincitore.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso gli Uffici Comunali; responsabile del procedimento è l'Arch. Roberto Cusinato.

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



Segretario Comunale
(Dott. Giovanni Boggi)