



OGGETTO: AVVISO DI PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA G. MARCONI, 10 DESTINATO AD ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE O COMMERCIALE AL DETTAGLIO.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE "GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO"

In esecuzione della determinazione n. 241 del 04/06/2015, esecutiva ai sensi di legge,

RENDE NOTO CHE

IL GIORNO 07/07/2015 ALLE ORE 9,00

presso la Sede Municipale del Comune di Calderara di Reno, Piazza Marconi, 7, avrà luogo l'esperimento della procedura aperta per la concessione in locazione, in tutto o in parte dell'immobile posto al piano terra dell'edificio sito in Piazza G. Marconi, 10 attualmente occupato dall'Ufficio Tecnico comunale di superficie lorda complessiva pari a 591,95 mq circa (vedi allegato 1 - planimetria con individuate le eventuali porzioni locabili A - B - C - D).

L'aggiudicazione avrà luogo a favore del concorrente che avrà formulato la miglior offerta valida, in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara, con esclusione, quindi, delle offerte di pari importo e a ribasso, dando comunque precedenza alla locazione dell'intero immobile che potrà risultare:

1. dall'offerta per l'intero immobile (porzioni A - B - C - D individuate nell'allegata planimetria) se questa supera la sommatoria delle eventuali singole offerte presentate per le 4 porzioni oggetto di gara;
2. dalla sommatoria delle singole offerte se queste superano l'eventuale offerta unica per l'intera unità;

Le offerte saranno valutate in sede di gara, in seduta pubblica, **il giorno 07/07/2015 alle ore 9,00.**

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purchè congrua. L'asta, pertanto sarà dichiarata deserta qualora non venga espressa almeno una offerta valida. Sono ammesse solo offerte in aumento.

In presenza di due o più offerte di identico valore per lo stesso bene, si procederà nella stessa seduta alla richiesta di un'offerta migliorativa. Se a seguito di tale richiesta, restasse confermata la parità di offerte tra i concorrenti, si procederà con sorteggio.

Il verbale di aggiudicazione è vincolante per l'aggiudicatario, a tutti gli effetti di legge, fin dalla sua data.

La disponibilità dell'immobile avverrà alla stipula del contratto di locazione, prevista come termine ultimo, entro il 30/09/2015.

In data precedente alla sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere versato apposito deposito cauzionale.

La locazione di cui al presente bando è da intendersi a corpo e non essendo effettuata nell'esercizio di impresa non è soggetta ad IVA.

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile in oggetto è catastalmente identificato al Foglio 36 mappale 37 sub 46, posto su due piani con superficie lorda complessiva pari a 591,95 mq circa, di cui 113,21 mq al piano interrato e 478,74 mq posti al piano terra, così come meglio identificato nell'allegato elaborato grafico (allegato 1).

Sussistono commistioni impiantistiche (impianto elettrico, idrosanitario, termico, nonché di condizionamento) che dovranno essere opportunamente valutate e risolte nella fase di intervento di personalizzazione delle eventuali singole porzioni assegnate, a totale cura e spese del soggetto locatario, al fine di rendere le porzioni di immobile completamente autonome. Ogni singola unità dovrà quindi rendersi indipendente con proprie utenze che potranno essere o volturate da contratti esistenti o, se non disponibili, dovrà essere fatta opportuna richiesta per nuove utenze.



Si precisa inoltre che è presente un unico impianto di condizionamento che serve l'intero immobile e lo stesso potrà essere utilizzato da tutte le unità richiedendo nello specifico l'installazione di una fornitura di energia elettrica dedicata e le rispettive conta termie per i consumi individuali.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI:

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per gli usi parzialmente consentiti, così come riportato nell'estratto delle NTA del RUE allegato (allegato 2), senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Il Comune si impegna a fornire tutti i permessi necessari, fornendo la massima semplificazione amministrativa possibile, nel rispetto della normativa vigente.

A tal fine, a maggior chiarimento, si riporta di seguito l'elenco degli usi consentiti:

- U.4 Esercizi commerciali di vicinato;
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari;
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari;
- U.7 Pubblici esercizi;
- U.10 Locali per lo spettacolo;
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone;
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali.

Sono comunque escluse a priori le attività rientranti nelle seguenti categorie o alle stesse riconducibili e/o collegate in tutto o in parte:

- sexy shop;
- centri scommesse (compresi centri per elaborazione dati) ed attività inerenti l'utilizzo di slot macchine e giochi d'azzardo;
- uffici e studi professionali in genere (ad esempio: studi tecnici, studio notarile, legale, ufficio impresa onoranze funebri ecc.).

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo e per qualsiasi entità economica per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di adeguamento igienico sanitario e tecnico che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti, per l'avvio dell'attività che si intende insediare.

Tali interventi, comprese le eventuali spese tecniche, saranno effettuati a totale cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali.

Resta a carico dell'Amministrazione Comunale la sola eventuale realizzazione delle pareti divisorie al grezzo tra le porzioni d'immobile da concedere in locazione.

Per la sola unità "C" l'Amministrazione si impegna a valutare l'eventuale installazione di un sistema autonomo di riscaldamento.

I concorrenti dovranno indicare nell'istanza di partecipazione alla gara l'attività che intendono insediare nei locali oggetto di locazione completa di un layout con la proposta distributiva.

ART. 3 - SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO PRESSO GLI IMMOBILI DA CONDERE IN LOCAZIONE

Allo scopo di assicurare la piena conoscenza dello stato dei luoghi i concorrenti dovranno, **a pena di esclusione**, effettuare visita dei luoghi oggetto di locazione, **entro il 26/06/2015 ore 12,00** con l'assistenza di un tecnico comunale, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00, con il Geom. Massimo Rodolfi e la Geom. Giulia Zambelli ai numeri telefonici 051/6461257 – 051/6461203. Il rispetto dei tempi e delle modalità concordate deve considerarsi tassativo ed inderogabile.



Il sopralluogo dovrà essere effettuato dalla persona interessata a partecipare alla gara o, qualora si tratti di una persona giuridica, dal legale rappresentante o da un incaricato munito di delega specifica, possibilmente accompagnata da tecnico abilitato che prenda atto dello stato dei luoghi e constata l'effettiva realizzazione delle opere necessarie all'attività che si intende insediare nei locali oggetto di locazione.

All'atto del sopralluogo si provvederà alla compilazione di un verbale sottoscritto dal tecnico dell'Amministrazione Comunale e controfirmato dal soggetto portatore di interesse.

Si precisa che la verifica dell'avvenuto sopralluogo sarà effettuata d'ufficio prima della seduta di gara.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di non ammissione alla gara.

ART. 4 – CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base d'asta è così suddiviso:

- per la porzione d'immobile contraddistinto con lettera "A" Euro 8.410,08 annui;
- per la porzione d'immobile contraddistinto con lettera "B" Euro 19.121,76 annui;
- per la porzione d'immobile contraddistinto con lettera "C" Euro 7.252,56 annui;
- per la porzione d'immobile contraddistinto con lettera "D" Euro 8.255,52 annui

per un totale complessivo per l'intero immobile corrispondente ad Euro 43.039,92 annui.

Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

ART. 5 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), rinnovabili di altri 6 (sei) decorrenti dalla data di stipulazione del contratto di locazione, ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

Alla scadenza è escluso il rinnovo tacito.

ART. 6 – CANONE DI LOCAZIONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 15 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

La prima rata del canone di locazione dovrà essere versata entro il mese di inizio dell'attività e comunque entro il 90 giorni dalla stipula del contratto.

ART. 7 – CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE

E' consentita la cessione del contratto e sublocazione solo nei casi previsti dall'art. 36 della Legge 392/78 ed esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti necessari a contrarre con la Pubblica Amministrazione; a tal fine dovrà essere ottenuta in via preventiva la necessaria autorizzazione dell'Amministrazione Comunale con l'obbligo di presentare nei modi e nei tempi opportuni tutta la documentazione contrattuale tra l'assegnatario e i nuovi conduttori/locatori.

La cessione del contratto e il conseguente sub ingresso è subordinato alla verifica del possesso dei requisiti richiesti per contrarre con la Pubblica Amministrazione. Il subentrante dovrà rispettare tutte le condizioni del contratto sottoscritto tra il Comune e il primo conduttore.



ART. 8 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- le relative spese condominiali;
- la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.

ART. 9 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Possono partecipare alla presente gara sia le persone fisiche sia le persone giuridiche in possesso dei seguenti requisiti:

1. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. ;
2. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
3. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
4. non sussistenza nei propri confronti di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 (antimafia).

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 1, 3 e 4 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

Nell'ipotesi che il soggetto richiedente intenda proporre un uso che prevede attività commerciale di vendita e somministrazione di alimenti e bevande dovrà anche essere esplicitamente garantito il possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i.

ART. 10 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo: Comune di Calderara di Reno – Ufficio Relazioni con il Pubblico – Piazza G. Marconi, 7 – 40012 Calderara di Reno (BO), a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 06/07/2015**.

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo Generale, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.



Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **"Domanda di partecipazione alla procedura aperta, del giorno 07/07/2015 per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà Comunale ubicato in Piazza G. Marconi, 10"**, dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Documentazione Amministrativa

Busta B) – Offerta Economica

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:

A1) l'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod-ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale;

A2) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 9 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);

A3) dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna.

A4) l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta della porzione di interesse, per la durata della locazione, così calcolata:

- per la porzione d'immobile contraddistinto con lettera "A" pari ad € 1.009,21;
- per la porzione d'immobile contraddistinto con lettera "B" pari ad € 2.294,61;
- per la porzione d'immobile contraddistinto con lettera "C" pari ad € 870,31;
- per la porzione d'immobile contraddistinto con la lettera "D" pari ad € 990,66;
- per l'intero immobile (A + B + C + D) pari ad € 5.174,79

da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito presso la Tesoreria Comunale c/o Cassa di Risparmio di Bologna CARISBO - Sede di Calderara di Reno, Piazza della Pace n. 1, codice IBAN: IT29F0638502437 100000300327 indicando quale causale "cauzione provvisoria per la partecipazione bando per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Piazza G. Marconi, 10".

Il deposito cauzionale provvisorio:

- copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso;
- sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

La suddetta dichiarazione sostitutiva deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

Busta B) – Offerta Economica

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato "Mod-OFFERTA", indica il canone iniziale che il concorrente s'impegna annualmente a versare al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.



L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "**Offerta economica**", nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 9 e 10 del presente bando saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;

ART. 12 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E ATTI CONSEGUENTI

La graduatoria dei soggetti partecipanti per la concessione in locazione dell'immobile avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" come sopra descritto e sarà approvata con determinazione del Responsabile del Settore "Governo e Sviluppo del Territorio". Al soggetto risultato aggiudicatario sarà data tempestiva comunicazione.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile o porzione di immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso l'Amministrazione procederà all'incameramento della cauzione provvisoria e potrà far subentrare il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi, previa comunicazione scritta dell'Amministrazione Comunale, presso il Comune per la stipula del contratto, di cui si allega il relativo schema.

L'aggiudicatario si obbliga a sottoscrivere a sua cura e spese idonea polizza assicurativa, valida per tutta la durata del contratto, per la copertura di responsabilità civile verso terzi, tra i quali il Comune, per danni provocati direttamente dal conduttore o da dipendenti e non o prestatori d'opera di cui dovesse avvalersi, per un massimale per sinistro dell'importo di Euro 3.000.000,00.

All'atto della sottoscrizione del contratto ovvero all'atto dell'apertura al pubblico dell'attività, detta polizza dovrà essere consegnata in copia all'ente proprietario.

In sede di stipula del contratto di locazione dovrà essere presentata inoltre cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 13 del relativo contratto, pari a 3 mensilità del canone di locazione valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

ART. 13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore "Governo e Sviluppo del Territorio" Arch. Andrea Illari.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio Lavori Pubblici – Patrimonio - Manutenzioni del Comune di Calderara di Reno – Via Garibaldi, 2/G – 40012 Calderara di Reno (BO), nelle seguenti giornate: lunedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e giovedì dalle ore 9.00 -13.00 e 15.00-17.00

Il presente bando e allegati sono reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Calderara di Reno al seguente indirizzo:

<http://www.comune.calderaradireno.bo.it>

Del presente avviso è disposta la pubblicazione sull'Albo Pretorio.

ART. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 196/2003 (Tutela della privacy).

ART. 15 – ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 13, comma 3, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.



ART. 16 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

- ◆ Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- ◆ Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- ◆ Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione;
- ◆ Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare;
- ◆ Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati;
- ◆ Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare;
- ◆ Il presidente della gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna;
- ◆ Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto;

ART. 17 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- ◆ Allegato "Mod-ISTANZA"
- ◆ Allegato "Mod-OFFERTA"
- ◆ Allegato "Schema contratto"
- ◆ Allegato 1 - "Planimetria locali";
- ◆ Allegato 2 – "Estratto NTA RUE – Usi ammessi"

Calderara di Reno, li 05/06/2015.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
"Governo e Sviluppo del Territorio"
f.to Arch. Andrea Illari