



COMUNE DI VILLANOVA D'ARDENGHI

Provincia di Pavia

Via Roma n° 22 - 27030 Villanova d'Ardenghi (PV)

Tel. 0382.400022 - Fax 0382.400646

info@comune.villanovadardenghi.pv.it

comune.villanovadardenghi@pec.it

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VILLANOVA D'ARDENGHI A DESTINAZIONE USO COMMERCIALE

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 07.11.2022 è indetta una procedura di evidenza pubblica (asta) per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Villanova d'Ardenghi, Via Stazione snc, Fg. 5, Map. 377, della durata di 6 più eventuale rinnovo di 6 anni, a decorrere dalla data di stipulazione del contratto di locazione commerciale, trattandosi di bene destinato ad attività economiche ed imprenditoriali.

A. DISPOSIZIONI GENERALI DELL'AVVISO

1. Ente concedente, locatore (proprietario)

Comune di Villanova d'Ardenghi

Via Roma, n. 22

27030 Villanova d'Ardenghi (PV)

Telefono: 0382400022

Fax: 0382400646

Email: info@comune.villanovadardenghi.pv.it

Pec: comune.villanovadardenghi@pec.it

Web: www.comune.villanovadardenghi.pv.it

Le offerte devono pervenire esclusivamente all'ufficio protocollo del Comune di Villanova d'Ardenghi all'indirizzo di cui sopra secondo le modalità sotto indicate.

2. Tipologia di servizio e di contratto

L'immobile oggetto della locazione è a destinazione d'uso vincolata come sopra indicata pertanto è vietata qualsiasi modifica di destinazione non autorizzata, pena immediata risoluzione del contratto. Il Comune di Villanova d'Ardenghi (locatore/proprietario) non assume obblighi od oneri di natura economica d'alcun genere nei confronti del conduttore o di eventuali soggetti terzi con riferimento alla gestione.

IMPORTO ANNUALE DEL CANONE DOVUTO AL COMUNE POSTO A BASE D'ASTA:

€ 3.600,00 annuo (euro tremilaseicento/00) oltre IVA se dovuta. Al termine di ogni anno il canone oggetto della locazione sarà aumentato secondo l'indice di adeguamento ISTAT.

IMPORTO COMPLESSIVO POSTO A BASE D'ASTA NEL PERIODO DI 6 anni più 6 anni (12 anni):

€ 43.200,00 (quarantatremiladuecento/00 importo soggetto ad adeguamento Istat.

DURATA:

sei anni più sei anni rinnovabili con decorrenza **01/01/2023**.

3. Luogo di esecuzione:

Villanova d'Ardenghi (PV), Via Stazione snc, Fg. 5, Map. 377

4. Disposizioni e norme applicabili

Disposizioni di cui agli Art. 1571 e 1614 del Titolo III Capo VI del C.C., dalle disposizioni della Legge n. 392/78 e s.m.i. La partecipazione all'asta implica la piena conoscenza dell'informativa ai sensi Art. 13 Regolamento UE 2016/679 e D.Lgs. n. 101 del 10.08.2018 e si traduce in espressione di assenso al trattamento dati personali forniti per le finalità connesse all'asta.

Definizioni:

- La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.
- Locatore o proprietario: Parte contrattuale che si obbliga nei confronti del conduttore a concedere in locazione e far godere un immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo denominato canone.
- Conduttore o locatario: Parte contrattuale che acquista il diritto personale di godimento del bene locato, prendendolo in consegna e servendosi per l'uso pattuito nel contratto di locazione, corrispondendo periodicamente il canone concordato.

Il presente avviso, seppur contenente rinvii similmente alla disciplina tipica dei contratti pubblici, è escluso dalle disposizioni del codice di cui al D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i. ai sensi dell'Art. 17, Comma 1, Lettera a) del medesimo, della Determinazione ANAC n. 4 del 07.07.2011 e determinazione ANAC n. 556 del 31.05.2017 e conseguentemente dall'obbligo dell'uso dei mezzi di comunicazione elettronici nonché escluso dall'assolvimento degli obblighi di cui al Comma 32 dell'Art. I della Legge n. 190/2012.

5. Obblighi particolari

Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il completamento dell'arredo e per le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività

Al conduttore compete il pagamento di ogni tassa, imposta o tributo afferente all'esercizio delle attività, nonché a tutte le spese relative all'energia elettrica, acqua, gas, telefono e tutto quant'altro necessario al funzionamento degli impianti provvedendo all'istestazione a nome proprio delle relative utenze.

Il conduttore dovrà provvedere a gestire l'attività attraverso proprio personale. Il conduttore deve osservare nei riguardi del personale impiegato per l'esercizio dell'attività commerciale tutte le leggi, regolamenti, disposizioni dei contratti normativi salariali, previdenziali ed assicurativi in vigore alla data dell'offerta e che entreranno in vigore durante il periodo della locazione, disciplinanti i rapporti di lavoro applicabili alle categorie ed alle località ove si svolge il servizio.

Il conduttore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria del perimetro dell'area facente parte dell'immobile oggetto di locazione commerciale.

Resterà in capo al Comune tutto ciò che riguarda la manutenzione straordinaria della struttura in sé e per sé considerata; in relazione all'utilità economica del costo, si classificano come ordinarie le manutenzioni finalizzate a preservare nel tempo la normale funzionalità del bene strumentale dell'impresa; i costi di manutenzione straordinaria, invece, determinano un miglioramento e/o ammodernamento del cespite, comportando un significativo incremento della sua produttività ovvero della sua vita utile. Il controllo e revisione caldaia, ai sensi del D.P.R. n. 74/2013, la manutenzione ordinaria ed il controllo fumi sono a carico del conduttore con annotazioni periodiche da riportare sul libretto caldaia. Alla scadenza della locazione l'immobile e le pertinenze dovranno essere restituiti in buono stato di manutenzione generale, dandosi atto che non potrà essere richiesto dal conduttore alcun rimborso o compenso nemmeno a titolo di miglioria. Gli arredi e le attrezzature dovranno essere asportati a cura e spese del conduttore, ad esclusione degli arredi di proprietà comunale che saranno inventariati all'inizio della locazione.

Tutte le spese imposte e tasse afferenti il contratto di locazione saranno a totale carico del conduttore.

È fatto assoluto divieto di installare apparecchiature di gioco che erogino vincite in denaro.

Il conduttore dovrà presentare la SCIA e tutte le pratiche autorizzative necessarie per lo svolgimento dell'attività, tramite lo Sportello Telematico (SUAP) e a proprie spese. L'attività avrà validità sino alla durata del contratto di locazione, al termine le relative autorizzazioni rientreranno nella disponibilità dell'Amministrazione comunale senza alcun onere per l'Amministrazione stessa. Sono riservati al conduttore i proventi corrisposti per poter effettuare pubblicità visiva e sonora all'interno degli impianti sportivi, salvo quanto disposto in materia di imposta di pubblicità sulle pubbliche affissioni. In ogni caso ogni tipo di impianto pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale.

6. Deposito cauzionale, garanzie e polizze assicurative

A garanzia per eventuali danni che l'immobile dovesse presentare al momento del rilascio il Conduttore, dovrà provvedere al deposito di n. 2 (due) canoni di locazione mensili anticipati proposti mediante idonea polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma a titolo di deposito cauzionale. In caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato il Locatore sarà legittimato a richiedere al Conduttore e/o all'istituto erogante la suddetta somma, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni. Tale somma non potrà comunque essere imputata dal Conduttore al canone di locazione.

Il Conduttore si impegna inoltre a stipulare con compagnia di primaria importanza fidejussione bancaria a favore del locatore a titolo di garanzia per l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione concordati, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta del locatore, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti nel presente atto.

Il conduttore deve contrarre una polizza di assicurazione contro i rischi di responsabilità civile (RCVT), con un massimale non inferiore a € 2.000.000,00, contenente l'estensione al rischio incendio con il massimale non inferiore a € 1.000.000,00, riferita all'intero immobile. Il conduttore assume l'onere di assicurare l'immobile concesso in locazione, con tutti i beni in esso contenuti, contro tutti i rischi derivanti dalla conduzione del complesso immobiliare stesso (cosiddetto rischio locativo) e per un valore di ricostruzione a nuovo non inferiore al valore assicurato dal Comune con la polizza di cui al comma precedente. A comprova delle succitate coperture assicurative, il Conduttore dovrà produrre copia delle relative polizze, pena di risoluzione, entro trenta giorni dalla stipula del contratto di locazione. Inoltre il conduttore ha l'obbligo, pena risoluzione del contratto, di presentare al Comune le ricevute di pagamento dei relativi rinnovi annuali delle suddette polizze per tutta la durata del contratto.

7. Beni mobili arredi attrezzature impianti

L'immobile è dotato di arredi, attrezzature ed impianti di proprietà comunale che il conduttore ha l'obbligo di mantenere in efficienza secondo la diligenza del buon padre di famiglia; la sottoscrizione del contratto è subordinata alla redazione e sottoscrizione di un verbale di inventario, sottoscritto tra le parti, nel quale saranno indicate le attrezzature di proprietà del locatore/proprietario che dovranno essere riconsegnate al medesimo alla scadenza del contratto in perfetta efficienza, salvo il normale deperimento d'uso, con diritto di rivalsa sulla fidejussione ed assicurazione in caso di danni, asportazione o perdita del bene. A carico del locatario è la manutenzione dell'area verde adiacente all'immobile oggetto del contratto.

8. Documenti

Il presente avviso, comprensivo degli allegati è disponibile presso l'Ente ali' indirizzo del medesimo, oppure scaricando la documentazione tramite il sito internet del

9. Criteri di aggiudicazione

Si procederà all'aggiudicazione con il criterio del prezzo più alto sul canone di locazione posto a base d'asta (saranno pertanto escluse offerte pari o in diminuzione a tale canone).

10. Termine per il ricevimento delle offerte

ORE 13:00 VENERDI' 11/11/2022

11. Apertura delle offerte:

MERCOLEDI' 16/11/2022 ORE 15:00

12. Sopralluogo

E' possibile richiede un sopralluogo dell'immobile oggetto di locazione previo appuntamento.

B. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione sarà quello offerto in sede di asta dalla ditta aggiudicataria. Il corrispettivo previsto a favore del Comune dovrà essere versato anticipatamente presso la tesoreria comunale, con cadenza bimestrale, mediante bonifico bancario c/o c/c Bancario IBAN **IT68E0538755920000046069727**

C. SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA

Sono ammessi:

- impresa/ditta individuale iscritta alla C.C.I.A.A.;
- cooperativa iscritta nelle sezioni dell'Albo Regionale delle Cooperative o il corrispondente Albo competente per territorio di appartenenza;
- altri soggetti che si impegnino ad iscriversi nel Registro imprese della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) nel caso di aggiudicazione entro e non oltre il 31.03.2020.
- società e le associazioni sportive dilettantistiche, gli Enti di promozione sportiva, le Discipline sportive associate, le Federazioni sportive nazionali in forma singola o fra loro consorziati o temporaneamente raggruppati.

Costituiscono requisiti per la partecipazione:

- assenza delle cause ostative a contrattare con la pubblica amministrazione e, quindi, il possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale di cui rispettivamente agli Art. 80 e 83 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.
- possesso dei requisiti morali: in caso di società, associazioni od organismi collettivi i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 85 del D.Lgs. n. 159 del 06.09.2011. In caso di impresa individuale i requisiti morali devono essere posseduti dal titolare e dalle eventuali altre persone preposte all'attività commerciale.
- possesso di adeguata capacità finanziaria ed economica.
- possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (possono esercitare l'attività di vendita e di somministrazione tutti i, soggetti che non rientrano nell'elenco definito dall'Art. 71 del D.Lgs. n. 59 del 26.03.20.

I requisiti professionali sia per le imprese individuali che per le società, associazioni od organismi collettivi, devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, oppure, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale. I requisiti dichiarati dall'aggiudicatario saranno soggetti a verifica da parte dell'amministrazione comunale ai

sensi di legge.

D. MODALITÀ E TERMINI

I soggetti interessati dovranno inviare apposito plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno indicazione del mittente e la dicitura

NON APRIRE - LOCAZIONE COMMERCIALE IMMOBILE "CUBO", VIA STAZIONE

Tale plico dovrà contenere a sua volta due buste (la busta A relativa alla documentazione e la busta B relativa all'offerta economica). Il plico dovrà pervenire al seguente indirizzo:

Comune di Villanova d'Ardenghi,
Via Roma 22, Villanova d'Ardenghi (PV)
Ufficio Anagrafe/Protocollo

entro e non oltre le ore 13:00 a mezzo del servizio postale ovvero pec ovvero tramite consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Villanova d'Ardenghi. In tal caso la consegna potrà essere effettuata presso il medesimo ufficio anagrafe/protocollo esclusivamente dal lunedì a venerdì dei giorni feriali dalle ore 09.00 alle ore 13.00.

E. DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

BUSTA A - DOCUMENTAZIONE

La busta A, da inserire nel plico sopra descritto, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante la dicitura

"BUSTA A DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA"

e il nominativo del soggetto concorrente, dovrà contenere:

- il "Modulo di partecipazione - Allegato A)" compilato in ogni sua parte, contenente sia la domanda di partecipazione all'asta sia l'autodichiarazione, ai sensi degli Art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/00 e successive modifiche, del possesso dei requisiti di ordine generale e di capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e dell'assenza delle cause di esclusione, nonché dichiarazione di possesso dei requisiti morali e professionali richiesti (devono essere indicate le generalità dei soggetti che devono possedere i requisiti morali e professionali);
- fotocopia documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i della suddetta dichiarazione sostitutiva;
- attestato di avvenuto sopralluogo obbligatorio rilasciato dal Comune attestante che l'impresa ha preso conoscenza, recandosi sul posto, delle condizioni del luogo e dell'immobile oggetto del presente contratto.

Si precisa che al sopralluogo saranno ammessi esclusivamente il rappresentante legale, o suo delegato, le cui qualità e qualifica dovranno essere dimostrate in sede di sopralluogo mediante la produzione di idonea documentazione probante. Il sopralluogo avverrà, con ritrovo sul luogo, con comunicazione preventiva della data scelta da parte dei partecipanti via mail all'indirizzo: info@comune.villanovadardenghi.pv.it.

BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA

La busta B debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante la dicitura:

"BUSTA B- OFFERTA ECONOMICA"

e il nominativo del soggetto concorrente

dovrà contenere l'offerta prettamente economica, secondo fac-simile allegato B).

- OFFERTA ECONOMICA redatta in competente bollo sottoscritta, a pena di inammissibilità, dal legale rappresentante dell'offerente.
- OFFERTA DEL CANONE DI LOCAZIONE, avendo riguardo all'importo a base d'asta fissato nel presente avviso: € 3.600,00 annui oltre IVA se dovuta. (L'offerta del canone di locazione dovrà essere espressa sia in cifre che in lettere con l'avvertimento che, in caso di discordanza, è ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione). Sono ammesse solo offerte al rialzo, con esclusione pertanto di quelle pari o in diminuzione. In caso fosse stata presentata una sola offerta si potrà ugualmente

procedere all'aggiudicazione purché la medesima sia valida e ritenuta congrua dall'Amministrazione comunale.

F. CRITERI DI AFFIDAMENTO

Il contratto sarà stipulato con il soggetto che avrà presentato il rialzo più alto rispetto al canone di locazione posto a base d'asta.

G. AGGIUDICAZIONE

L'esame e la valutazione dei concorrenti e delle offerte saranno affidati al personale degli uffici comunali o al Responsabile del presente avviso con l'assistenza di uno o più testimoni.

La procedura di evidenza pubblica si svolgerà il giorno **16/11/2022 ore 15:00** presso la sede municipale del Comune di Villanova d'Ardenghi sita in Via Roma 22, 27030, Villanova d'Ardenghi (PV).

Il Responsabile della procedura procederà:

- a. alla verifica del corretto invio dei plichi;
- b. all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti;
- c. all'apertura della busta A documentazione;
- d. alla verifica della correttezza della documentazione prodotta e, in esito negativo, alla non ammissione all'asta;
- e. alla proclamazione dei concorrenti ammessi all'asta;

Individuata l'offerta migliore, verrà redatta la graduatoria sulla base della quale verrà effettuata l'aggiudicazione. A seguito della verifica del possesso dei requisiti prescritti si provvederà con la sottoscrizione del contratto. L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta ammissibile e si riserva altresì di non aggiudicare nel caso in cui nessuna offerta pervenuta sia considerata appropriata. In tal caso nulla sarà dovuto a coloro che avranno partecipato alla procedura ad alcun titolo.

H. RICHIESTA DI DOCUMENTI E INFORMAZIONI

Copie dell'Avviso pubblico e dei relativi allegati sono liberamente visionabili e scaricabili dalla home page del sito istituzionale del Comune di Villanova d'Ardenghi all'indirizzo <https://www.comune.villanovadardenghi.pv.it>

I. NORME PARTICOLARI

Il recapito del plico contenente documentazione e offerte rimane a rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Trascorso il termine stabilito non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altra procedura.

In caso di discordanza fra l'offerta economica espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini previsti o sul quale non sia riportata la dicitura relativa alla specificazione dell'asta nonché l'intestazione della Ditta.

Non sarà ammessa all'asta l'offerta che non sia contenuta nelle apposite buste interne debitamente chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura.

Le firme apposte nella documentazione inserita nel plico principale e nell'offerta dovranno essere della stessa persona, precedentemente identificata quale Legale Rappresentante o persona munita di regolare mandato.

La seduta di esame delle offerte può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o al

giorno successivo.

È dichiarata deserta nel caso in cui non pervenga alcuna offerta.

Il Responsabile dell'avviso si riserva, in sede di esame delle offerte, la facoltà di acquisire il parere degli uffici comunali, rinviando l'aggiudicazione a successiva data, dandone comunicazione ai presenti o di non procedere all'aggiudicazione in favore di alcuna ditta per comprovati motivi.

L'offerente resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta. Il comune di Villanova d'Ardenghi non assumerà verso la ditta alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti l'asta in questione e ad essa necessari e dipendenti, avranno conseguito piena efficacia giuridica.

L. PENALITA' E RISOLUZIONE

L'amministrazione comunale in caso di inadempienze ritenute anche lievi in relazione a qualunque obbligo derivante dal contratto di locazione, si riserva la facoltà di applicare una sanzione pecuniaria compresa tra un minimo di € 100,00 ed un massimo di € 500,00; l'irrogazione della sanzione pecuniaria dovrà essere preceduta dalla formalità della contestazione degli addebiti da parte del Responsabile dell'Ufficio Affari Generali, mediante comunicazione al gestore da farsi con lettera raccomandata A/R ovvero PEC. Il Comune si riserva altresì di far eseguire da altra ditta o da proprio personale il servizio oggetto di inadempimento, ponendo le relative spese interamente a carico del conduttore.

M. PRIVACY

Ai sensi del Regolamento generale dell'Unione Europea 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (GDPR), sono fornite le informazioni contenute nel/i documento/i di seguito allegato/i:

- Titolare del trattamento:

Comune di Villanova d'Ardenghi, Via Roma 22, Villanova d'Ardenghi (PV)

- Responsabile della protezione dei dati (DPO):

Dr.ssa Porta Maria Lucia, 0382400022, info@comune.villanovadardenghi.pv.it

Per maggiori informazioni consultare la pagina:

<https://comune.villanovadardenghi.pv.it>

I dati sono trattati in modalità sia cartacea che Informatica e la raccolta di questi dati personali è per questa Amministrazione Comunale solitamente obbligatoria per l'esercizio delle proprie finalità istituzionali. I dati raccolti non possono essere ceduti, diffusi o comunicati a terzi, che non siano a loro volta una Pubblica Amministrazione, salvo le norme speciali in materia di certificazione ed accesso documentale o generalizzato. Per ogni comunicazione del dato a terzo che non sia oggetto di certificazione obbligatoria per legge o che non avvenga per finalità istituzionali nell'obbligatorio scambio di dati tra PA, l'interessato ha diritto a ricevere una notifica dell'istanza di accesso da parte di terzi e in merito alla stessa di contro dedurre la sua eventuale contrarietà al trattamento. Il trattamento dei dati da parte di questa amministrazione di norma non contempla né la raccolta né l'archiviazione di dati personali sensibili e/o giudiziari, salvo che ciò non sia previsto in apposita normativa o mediante autorizzazione del Garante Italiano della Privacy che rende obbligatorio detto trattamento. I dati personali oggetto del presente trattamento sono stati acquisiti o direttamente dall'interessato o mediante raccolta di dati accessibili a chiunque in rete (social media e simili) o mediante acquisizione da altra fonte pubblica e di norma non esiste scadenza al trattamento in quanto obbligatorio per legge. Le norme applicabili ai trattamenti di dati personali effettuati dal comune, oltre alle norme speciali di ogni singolo settore, sono il Codice italiano in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003) e il Regolamento UE 2016/679.

ALLEGATI:

1. Modulo di partecipazione – Allegato A)
2. Modulo di offerta – Allegato B)
3. APE classe energetica
4. Certificato di agibilità