

# Area Assetto ed Uso del Territorio

## **BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA DI EDIFICIO UBICATO IN PIAZZA DANTE DEL CAPOLUOGO AL CIVICO N. 4/A**

### **Il Responsabile**

In esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 76 del 14.10.2017 e della successiva determinazione a contrarre n. 175 del 16.10.2017

### **RENDE NOTO**

che il giorno **9.11.2017** alle ore **10.00** presso la sede municipale del Comune di Quattro Castella – Sala riunioni Ufficio Tecnico, verrà esperita in seduta pubblica gara per l'affidamento in locazione dell'immobile di cui al presente bando.

#### **1. ENTE CONCEDENTE**

Comune di Quattro Castella, Provincia di Reggio Emilia, con sede in Piazza Dante 1, 42020 Quattro Castella (re) - tel. 0522 249211; PEC: quattrocastella@cert.provincia.re.it

#### **2. OGGETTO, FINALITA' DELLA GARA E RELATIVA DISCIPLINA**

Il Comune di Quattro Castella intende esperire un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete secondo i criteri di valutazione di cui al successivo art. 9, per la concessione in locazione commerciale dell'unità immobiliare come sotto meglio descritta.

Finalità dell'Ente nell'assegnare in locazione l'immobile di che trattasi, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico ma anche tendere alla promozione del centro storico, in prospettiva di un aumento della frequentazione dello stesso.

Il procedimento della gara è disciplinato dal presente bando oltre che dalle disposizioni di legge applicabili, ivi comprese quelle di cui al del R.D. 23.05.1924 n. 827 s.m.i.

#### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il locale che si intende locare ha una consistenza di mq. 44 ed una superficie catastale di mq. 57 (**Allegato A – Visura catastale**); le altezze interne vanno da mt 2,83 a mt. 3,58; non è arredato e dispone di un servizio igienico come da elaborato grafico (**Allegato B – Planimetria catastale**).

Il locale oggetto di locazione costituisce porzione di immobile - fabbricato interamente in proprietà dell'Ente, ubicato al piano terra del n. civico 4/1 di via Roma, con accesso diretto sulla porzione ovest di Piazza Dante.

Il locale risulta classificato al N.C.E.U. del Comune di Quattro Castella come segue:

Foglio 22

Particella 170

Subalterno 3

Categoria C/1, classe 4

Rendita catastale € 1.115,75

L'edificio all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare in questione risulta essere in classe energetica F. (**Allegato C – attestato di prestazione energetica**).

### **Impianti e utenze:**

- sono presenti gruppi di misura esclusivi (energia elettrica, gas e idrico) al locale in questione che il conduttore dovrà provvedere ad attivare/volturare a proprio nome al servizio dell'attività.

### **N.B.:**

- **gli impianti tecnologici, essendo stati realizzati in data antecedente all'entrata in vigore della L.46/90 non sono dotati delle certificazioni di conformità rilasciate dai soggetti installatori;**
- **non è consentito, pena l'esclusione dalla gara, dotare i locali di impianti tecnologici a parete all'esterno del fabbricato quali ad esempio canne fumarie, unità di condizionamento ed altri impianti/dispositivi tecnologici. Sono ammessi i soli impianti/dispositivi tecnologici interni o quelli con sbocco/posizionamento sopra il tetto del fabbricato.**

## **4. CANDIDATURE, DESTINAZIONE E UTILIZZI CONSENTITI**

Il presente bando è riservato agli operatori economici in possesso delle necessarie competenze tecniche, professionali e finanziarie. **L'Amministrazione escluderà i partecipanti che versino in situazioni di morosità verso l'Amministrazione comunale.**

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si riporta quanto potrebbe essere proposto dai soggetti interessati: vendita prodotti tipici locali, artigianato artistico e/o tradizionale, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato alimentare (gastronomia, pasticceria, pizzeria da asporto, piadineria, ecc...)

Le destinazioni funzionali ammesse sono: terziario e commerciale.

Considerando che l'immobile è ubicato nel centro storico del Capoluogo e viste le finalità dell'Ente nel concedere lo stesso, l'Amministrazione non ammetterà alla gara le seguenti candidature:

- a) Attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- b) Attività implicanti messaggi offensivi o espressione di fanatismo, razzismo, minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- c) Attività ritenute non accettabili per motivi d'opportunità generale (a titolo esemplificativo, non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi; attività inerenti all'utilizzo di slot macchine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer, agenzie ippiche).

## **5. STIMA DEL PREZZO BASE DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base di gara di locazione posta a base d'asta, definito sulla base della Perizia estimativa, redatta dall'Ufficio Patrimonio comunale in atti risulta essere pari ad **€ 5.250,00 annui**, equivalente ad **€ 437,50 mensili**, con rivalutazione annuale nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Il prezzo della locazione è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le utenze connesse all'attività svolta, nonché le imposte e tasse comunali riferite all'immobile.

Il canone offerto in sede di gara dovrà essere corrisposto dal locatario in rate mensili anticipate da versarsi entro il giorno 10 di ciascun mese sul conto della Tesoreria Comunale: **BANCO BPM S.p.A.** – Filiale di Puianello (RE) con sede in via Taddei n.7; coordinate bancarie: IT74P0503466420000000044000.

## **6. DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione ha validità **dalla data di sottoscrizione del contratto e per anni 6 (sei)**, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore almeno 6 (sei) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione mediante raccomandata A.R.

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale uso.

La durata del contratto di locazione comprende il periodo di tempo necessario per l'esecuzione di lavori ulteriori, rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile al momento della consegna e comunque di tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché di quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal conduttore.

## **7. CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE E PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL LOCATARIO**

Il locale sarà assegnato nello stato di fatto, di manutenzione, di conservazione e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dei locali medesimi, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Sarà a carico dell'aggiudicatario l'arredamento per l'esercizio dell'attività che intende effettuare dichiarata in sede di offerta.

Il contratto di locazione è regolato dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato schema di contratto (**Allegato 5**), da considerarsi parte integrante e sostanziale del medesimo, dal Codice civile e dalla Legge 392/1978 e s.m.i

Restano a carico dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti organi comunali, i lavori ulteriori, rispetto allo stato predetto e comunque tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta nei locali e dalle norme vigenti, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile, ivi inclusi gli eventuali lavori di adeguamento in ordine all'accessibilità di cui alla Legge n. 104/92 e al D.P.R. n. 503/96.

**Nessuna pretesa potrà essere avanzata dal locatario all'Ente per l'eventuale necessità di interventi di adeguamento tecnico, impiantistico e igienico sanitario e nel caso in cui l'attività proposta non possa essere avviata/esercitata per ragioni legate alle caratteristiche dell'immobile.**

Il locatario sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici delle opere di adeguamento di cui sopra siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia.

È fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e direzione lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso.

La manutenzione ordinaria, anche successiva all'esecuzione degli eventuali interventi di recupero, di ristrutturazione o di adeguamento sopra citati, nonché quella straordinaria, necessitata dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario nei locali, rimane in capo al medesimo, mentre la rimanente manutenzione straordinaria rimane in capo al Comune.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e

sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, non esaustivo:

- pulitura, ripresa d'intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni;
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tecnologie);
- riparazione d'impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, ecc.);
- tinteggiatura degli intonaci interni;
- riparazione d'infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie e tutte quelle riparazioni ed opere che rispondono a specifiche esigenze del conduttore in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile assegnato.

L'aggiudicatario assumerà l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile assegnato in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato, così da poterlo riconsegnare al Comune, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo. Il conduttore si impegna ad esercitare la facoltà di uso e di godimento dell'immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d'uso dello stesso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché assicurare idonee condizioni di fruizione.

Al termine della locazione gli arredi, le migliorie/addizioni asportabili senza danno potranno essere rimosse e trattenute dal locatario; quelle non rimovibili (o rimovibili con danno) resteranno a beneficio del locatore.

Il conduttore si obbliga sempre a proprie spese a porre in essere tutti gli accorgimenti tecnici e pratici idonei ad evitare le emissioni di fumo, rumori, effluvi maleodoranti e/o qualsiasi altra attività che possa arrecare disturbo.

## **8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

Sono ammessi a partecipare esclusivamente gli operatori economici in forma singola o aggregata. Non possono presentare la propria candidatura concorrenti che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice civile. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti per i quali si accertasse che le relative manifestazioni di interesse siano imputabili ad un unico centro decisionale.

I concorrenti per essere ammessi alla gara:

1. non devono trovarsi in alcuna delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell'art.80 D. Lgs. 50/2016;
2. non devono trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. non devono trovarsi in condizione di morosità nei confronti della Pubblica Amministrazione;
4. non devono trovarsi nella condizione di interdetto, di inabilitato o di fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
5. non devono aver subito condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale e possedere i requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art.71 del decreto Legislativo 26 marzo 2010 n.59,

6. non devono essere oggetto delle misure di prevenzione cui trovarsi incorrere nelle cause ostative (di divieto, di sospensione e di decadenza) di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo n. 159/2011 (Disposizioni antimafia).

La presa visione dell'immobile è **obbligatoria ai fini dell'ammissione alla gara**.

I sopralluoghi si terranno previo appuntamento telefonico contattando nelle giornate **dal lunedì al mercoledì in orario d'ufficio** il seguente recapito: **320 4362967 (Geom. Manuel Caraffi)**, **esclusivamente** nelle seguenti date:

**23 ottobre 2017;**

**3 novembre 2017;**

**6 novembre 2017.**

## **9. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

La procedura scelta è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ad offerte segrete, valutando sia l'aspetto qualità, in base agli elementi di seguito individuati, che confrontando il prezzo offerto rispetto al prezzo base indicato nel presente bando.

L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al prezzo posto a base d'asta, l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. 827/1924.

L'Amministrazione aggiudicatrice si riserva la facoltà di verificare l'anomalia delle offerte.

**Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e procederà a prendere in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.**

Le offerte saranno valutate da una Commissione giudicatrice in base ai seguenti criteri:

### **a) Canone annuo offerto punteggio max punti 40**

Sarà attribuito il massimo del punteggio al prezzo del canone annuo offerto più alto, mentre per gli altri offerenti il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$\frac{\text{canone da valutare} \times \text{max punteggio}}{\text{canone più alto}}$$

### **b) Proposta progettuale: punteggio max punti 60**

Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:

#### **b1. Esercizio di un'attività produttiva non già esistente nel Capoluogo: Punteggio 20**

#### **b2 Legame con le tradizioni ed il territorio:**

per il settore alimentare:

- Attività di somministrazione di alimenti e bevande riconducibili alla tradizione culinaria e gastronomica locale o regionale;
- Attività di impresa artigianale alimentare con produzioni tipiche riconducibili alla tradizione locale o regionale;

- Attività di commercio alimentare di prodotti tipici riconducibili alla tradizione locale o regionale;

per il **settore non alimentare**:

- Vendita di prodotti riconducibili alla migliore arte manifatturiera italiana;

**Punteggio da 0 a 15**

b3. **dichiarazione di impegno a mantenere aperta l'attività** in occasione di eventi, iniziative, festività organizzate dal Comune o da privati in collaborazione con esso, volte a valorizzare il centro storico (Corteo Storico Matildico, Festa in Piasa, Notte Bianca, Fiera d'Ottobre ed eventuali ulteriori iniziative che dovessero essere organizzate, nel numero massimo indicato dal concorrente)

**Punteggio da 0 a 5**

b4. **caratteristiche degli interventi necessari** ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto nonché dei tempi di realizzazione degli interventi stessi; particolare attenzione sarà posta alla qualità delle opere di manutenzione, miglioria e adeguamento funzionale dei locali, con soluzioni che tengano in considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile (tenuto conto che l'immobile è concesso in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trova a tutt'oggi).

**N.B.:** In particolare occorrerà anche presentare, a pena di esclusione, **Elaborato di dettaglio** indicante le soluzioni tecnico-impianistiche che verranno adottate dall'offerente in caso di aggiudicazione al fine di consentire l'esercizio dell'attività proposta nel rispetto delle norme del presente bando, tra cui quelle della parte finale dell'art. 3, e di quelle vigenti in materia (quali ad esempio evacuazione dei fumi, impianti di condizionamento ed altri impianti/dispositivi tecnologici, adeguamenti in ordine all'accessibilità di cui alla Legge n. 104/92 e al D.P.R. n. 503/96, ecc...).

**Punteggio da 0 a 10**

b5. **Programma e proposte di promozione dell'attività**

**Punteggio da 0 a 10**

**Al fine della segretezza dell'offerta economica, a pena di esclusione, nessun documento di cui alle suddette lett. b1), b2), b3) b4) e b5), dovrà contenere alcuna indicazione di carattere economico dalla quale si possa risalire all'offerta economica del concorrente di cui alla lett. a) del presente punto.**

Sarà considerato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto ottenuto dalla somma dei criteri di cui ai punti **a) e b)**.

## **10. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Il plico contenente l'offerta e la documentazione, **a pena di esclusione**, deve essere sigillato e **deve pervenire**, a mezzo raccomandata del servizio postale o agenzia di recapito **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 08/11/2017** esclusivamente all'indirizzo "Comune di Quattro Castella" - P.zza Dante n. 1 – 42020 Quattro Castella (RE)". e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: **"NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA DI EDIFICIO UBICATO IN PIAZZA DANTE DEL CAPOLUOGO AL CIVICO N. 4/A. – SCADENZA IL 08/11/2017"**.

Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno

o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

E' altresì facoltà dei concorrenti consegnare a mano il plico, **esclusivamente** c/o l'Ufficio Protocollo del Comune di Quattro Castella, Piazza Dante n. 1 – 42020 - Quattro Castella (RE), da effettuarsi esclusivamente nelle seguenti giornate: dal Lunedì al Sabato dalle ore 08.30 – alle ore 13.00.

In caso di consegna a mano, il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo comunale.

Ciascun offerente potrà presentare una sola offerta per l'immobile in oggetto. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o tardivo recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

**Il plico principale deve contenere al suo interno n. 3 (tre) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura:**

**BUSTA A: con dicitura all'esterno "DOCUMENTAZIONE".**

In tale busta, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

**1. Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione (**Allegato 1**), in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente (Ditta individuale, Società, Raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti e costituendi, ed una per ogni offerente in caso di offerta congiunta, corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:

- le proprie generalità (nome, cognome, ragione sociale, c.f./p.iva, iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, qualifica dell'offerente);
- di aver preso visione dell'avviso d'asta e dello schema contrattuale e di accettarne il contenuto, senza condizione o riserva alcuna;
- di avere preso visione della documentazione tecnica, di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui il bene attualmente si trova, nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgervi;
- di non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell'art.80 Dlgs.n.50/2016;
- di non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti della Pubblica Amministrazione;
- di non trovarsi nella condizione di interdetto, di inabilitato e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di non aver subito condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale e possedere i requisiti previsti dalle normative di settore relative all'attività proposta;
- l'inesistenza delle misure di prevenzione cui trovarsi incorrere nelle cause ostative (di divieto, di sospensione e di decadenza) di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo n. 159/2011 (Disposizioni antimafia);
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di uno di tali stati.

Se il concorrente è una società commerciale, dette dichiarazioni dovranno essere prodotte da tutti i soggetti di cui al comma 3 dell'art. 80 del D Lgs 50/2'16 ed in particolare da:

- tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo,
- tutti i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice,
- tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per gli altri tipi di società, utilizzando l'**Allegato 2** al presente Bando.

In caso di raggruppamenti temporanei d'impresa costituiti, questi dovranno allegare la documentazione relativa anche al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i raggruppamenti temporanei d'impresa costituendi dovranno produrre ed allegare, oltre alla documentazione richiesta dal presente bando per ogni altro soggetto (dichiarazioni di cui agli Allegati 1, 2, 3 e 4) anche l'Allegato 6 l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza, utilizzando l'Allegato 6 al presente Bando.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento. In tale evenienza sia il raggruppamento che i singoli soggetti raggruppati verranno esclusi.

## **2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale**

Ogni concorrente dovrà costituire a favore del Comune di Quattro Castella una cauzione provvisoria infruttifera pari al **10%** dell'importo del canone annuo posto a base d'asta, ossia di **Euro 525,00** (cinquecentoventicinque).

Tale cauzione potrà essere costituita alternativamente mediante:

**a** – deposito cauzionale in contanti intestato al Comune di Quattro Castella - Servizio Tesoreria presso il **BANCO BPM spa** - Filiale di Puianello (RE) Via Taddei n. 7 - 42020 Quattro Castella (RE) secondo le seguenti coordinate bancarie: IT74P0503466420000000044000,

**oppure**

**b** – fideiussione bancaria oppure polizza fideiussoria assicurativa, da costituirsi preferibilmente secondo lo schema di cui all'allegato D, di importo di **Euro 525,00** (cinquecentoventicinque), rilasciate da primario Istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione autorizzata, contenente:

- la sua operatività a semplice richiesta dell'ente o entro non oltre 15 giorni dalla richiesta,
- l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al comma 2 art. 1944 Codice civile,
- l'esclusione della decadenza di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice civile.

**La fideiussione dovrà avere altresì efficacia per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione.**

**Le sopra richieste condizioni particolari devono essere integralmente riportate nel contratto fideiussorio a pena di esclusione.**

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara, entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, sarà restituito il deposito cauzionale ovvero verrà rilasciata dichiarazione di svincolo della garanzia costituita.

Si precisa che, in caso di offerta congiunta e qualora la cauzione sia prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, tutti i partecipanti al Raggruppamento temporaneo di imprese costituendo dovrà partecipare alla costituzione della cauzione provvisoria e risultare dal relativo documento.

## **3. Attestato dell'avvenuto sopralluogo rilasciato dal Comune**



La mancata allegazione non sarà causa di esclusione qualora l'Amministrazione possa verificare positivamente, mediante la documentazione in suo possesso, l'avvenuto esperimento del sopralluogo.

4. E' ammessa la presentazione di offerta da parte di persona avente i poteri di impegnare il candidato. **In tal caso dovrà essere allegata in sede di gara la relativa Procura**, in originale oppure in copia autentica, unitamente a documento di identità del procuratore.

#### **BUSTA B: con dicitura all'esterno PROPOSTA PROGETTUALE**

Tale busta deve contenere:

1. a pena d'esclusione **Relazione sintetica** (*massimo di 8 pagine con carattere Time New Roman 12*) sottoscritta dall'offerente nella quale viene esposto e presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in locazione.

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti, la **Relazione sintetica** di cui sopra dovrà avere un'articolazione interna secondo la sequenza ed il contenuto dei sottocriteri di cui ai punti da b1 a b5 del precedente articolo 9 - Criteri di aggiudicazione;

2. a pena d'esclusione **Elaborato di dettaglio** sottoscritto dall'offerente indicante le soluzioni tecnico-impiantistiche che verranno adottate dall'offerente in caso di aggiudicazione al fine di consentire l'esercizio dell'attività proposta nel rispetto delle norme del presente bando e di quelle vigenti in materia (quali ad esempio evacuazione dei fumi, impianti/dispositivi tecnologici, adeguamenti in ordine all'accessibilità di cui alla Legge n. 104/92 e al D.P.R. n. 503/96, ecc...), di cui alla parte finale della lett. b4) del precedente art. 9;

3. la proposta progettuale dovrà essere altresì corredata, a pena d'esclusione, da una **Dichiarazione sottoscritta dell'offerente** con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa, il cui mancato, parziale o ritardato adempimento potrà esser valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di risoluzione del contratto (a tal fine può essere utilizzato il modello predisposto dall'amministrazione **Allegato 4**).

**In caso di partecipazione congiunta (Raggruppamento temporaneo di imprese costituendo) ogni impresa partecipante al Raggruppamento oltre a dover produrre ed allegare in sede di gara la documentazione richiesta dal presente bando per ogni altro concorrente (dichiarazioni di cui agli Allegati 1, 2, 3 e 4), la PROPOSTA PROGETTUALE, come sopra articolata, dovrà essere altresì sottoscritta da tutti i soggetti che prenderanno parte al raggruppamento, a pena di esclusione; tali soggetti resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.**

**LA BUSTA SIGILLATA CONTENETE LA PROPOSTA PROGETTUALE VA INSERITA CHIUSA NEL PLICO PRINCIPALE E CIO' A PENA DI ESCLUSIONE.**

#### **BUSTA C: con dicitura all'esterno OFFERTA ECONOMICA**

Tale busta deve contenere l'**offerta**, in **bollo (€ 16,00)**, datata e sottoscritta dal partecipante con l'indicazione in cifre e lettere della percentuale di rialzo offerto rispetto al **canone annuale posto a base d'asta** riportato al punto 5 del presente bando.

Tale offerta, a pena di esclusione, deve essere contenuta in busta chiusa, perfettamente integra con l'indicazione all'esterno del mittente, dell'oggetto dell'asta e la dicitura "Offerta economica". Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta espressa in lettere.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

L'offerta economica dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (**Allegato 3**).

**In caso di partecipazione congiunta (Raggruppamento temporaneo di imprese costituendo) ogni impresa partecipante al Raggruppamento oltre a dover produrre ed allegare in sede di gara la documentazione richiesta dal presente bando per ogni altro concorrente (dichiarazioni di cui agli Allegati 1, 2 e 4), dovrà altresì presentare l'offerta economica (Allegato 3) sottoscritta da tutti i soggetti che prenderanno parte al raggruppamento, a pena di esclusione; tali soggetti resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.**

**LA BUSTA SIGILLATA CONTENETE L'OFFERTA ECONOMICA VA INSERITA CHIUSA NEL PLICO PRINCIPALE E CIO' A PENA DI ESCLUSIONE.**

## **11. CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA E SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'offerta non verrà presa in considerazione se in diminuzione sul canone base fissato di cui all'art. 5, se sottoposta a condizione, se generica o mancante di alcuni degli elementi e documenti prescritti. La presentazione dell'offerta equivale a proposta irrevocabile da parte dell'offerente, mentre non vincola il Comune fino a quando non sarà avvenuta la sottoscrizione del contratto di locazione.

L'aggiudicatario rimane, quindi, vincolato alla propria offerta fino all'avvenuta stipulazione del contratto di cui al successivo punto 13.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

I lavori della Commissione di gara, composta da personale dell'Ente, inizieranno il giorno **09.11.2017** alle ore **10.00**, presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza Dante, 1 – 45020 Quattro Castella (RE);

Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede comunale a tal fine individuata. Il calendario delle sedute pubbliche verrà reso noto tramite apposita comunicazione.

La procedura è la seguente:

- i) Esecuzione della ammissione amministrativa in seduta pubblica;
- ii) Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procede alla valutazione delle proposte progettuali e all'assegnazione dei punteggi, sulla base degli elementi indicati nel presente bando;
- iii) Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione:
  - a. Rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali.
  - b. Procede all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
  - c. Determina l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio;

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

## **12. ALTRE INFORMAZIONI**

**In deroga all'art. 81, comma 4, RD n. 827/1924 non sono ammesse offerte per persona da nominare.**

Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento del Responsabile di Settore e l'acquisizione dei documenti comprovanti la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune, non si pervenisse alla conclusione del contratto di locazione entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio del Comune, l'Ente si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio.

Nel caso della decadenza di cui al punto sopra indicato l'Amministrazione potrà procedere all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria, salvo il risarcimento del danno.

A pena di esclusione tutti i requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte e le dichiarazioni richieste dal presente bando devono essere sottoscritte dal legale rappresentante dell'impresa o da un suo procuratore. In caso di offerta tale ultimo caso andrà allegata la procura. Qualora le dichiarazioni presentate siano irregolari o incomplete, l'Amministrazione provvederà a richiedere ai concorrenti i chiarimenti necessari o il completamento delle medesime dichiarazioni. In nessun caso sarà consentita la presentazione di dichiarazioni mancanti.

Si precisa che l'eventuale mancato rispetto delle modalità relative all'allegazione della copia del documento di identità del soggetto sottoscrittore di cui all'art. 38, comma 3, del DPR n. 445/2000 comporta l'obbligo di regolarizzazione posteriormente all'aggiudicazione, pena la pronuncia di decadenza dell'aggiudicazione ed aggiudicazione al concorrente che segue la graduatoria.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico o per qualunque altro evento ad essa imputabile che non consenta la stipula della relativa concessione.

L'assegnazione in locazione dell'immobile non autorizza automaticamente lo svolgimento dell'attività proposta. Le necessarie autorizzazioni e/o nulla osta dovranno, a cura del conduttore, essere richieste ai competenti Enti/Uffici.

Tutte le imposte, tasse e spese accessorie relative alla gara, alla stipulazione e registrazione del contratto di locazione sono a carico dei concorrenti e dell'aggiudicatario.

Tutti i concorrenti, per il solo fatto di partecipare alla gara, si intendono edotti delle condizioni di cui al presente bando e relativi allegati, dando atto che per tutto quanto in esso non specificato si fa espresso rinvio alle disposizioni del R.D. 23.05.1924 n. 827 s.m.i. e alle norme del Codice civile in materia di contratti.

Ai sensi dell'art. 41 del R.D. 23.05.1924 n. 827 s.m.i., qualora la procedura andasse deserta, si procederà mediante procedura negoziata.

Per informazioni di carattere tecnico, si prega di contattare telefonicamente il Geom. Manuel Caraffi dell'Area Assetto ed Uso del Territorio presso il Comune di Quattro Castella - Piazza Dante, 1 al seguente recapito: - 0522 249221;

Per informazioni di carattere amministrativo, si prega di contattare il Dott. Davide Zannoni del Coordinamento Segreterie presso il Comune di Quattro Castella - Piazza Dante, 1 al seguente recapito: 0522 249258.

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio del Comune di Quattro Castella e sul sito dell'Ente: [www.comune.quattro-castella.re.it](http://www.comune.quattro-castella.re.it)

### **13. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il Responsabile del Settore competente provvederà a convocare l'aggiudicatario per stipulare il contratto di locazione.

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto, l'aggiudicatario è obbligato a versare anticipatamente al Comune, a titolo cauzionale, **prima della stipula del contratto** stesso, **una somma pari a 3 (tre) mensilità del canone annuo offerto**, presso la Tesoreria comunale, a mezzo versamento diretto o tramite bonifico, oppure a produrre una fideiussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare garantito. La fideiussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richieste del locatore, e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa. La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze, non potrà essere imputata in conto canoni di locazione.

All'aggiudicatario, inoltre, spetta consegnare polizza assicurativa per "rischi locativi" ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione della presente locazione, per un massimale non inferiore a **Euro 150.000,00 per danni al fabbricato** ed una partita per danni da incendio con massimale non inferiore ad **Euro 500.000,00** e per i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni nell'attività commerciale con massimali non inferiori a **Euro 500.000,00** sia per la sezione RCT che per la sezione RCO. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

**Il contratto di locazione non sarà cedibile, né sarà sublocabile, in tutto o in parte, l'immobile locato.**

Alla stipula seguirà la consegna del locale con conseguente obbligo di corrispondere il canone locativo.

Il locale oggetto del presente bando sarà comunque assegnato in locazione a corpo e non a misura, sicché non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, dovendosi intendere tale unità immobiliare come conosciuta ed accettata nel suo complesso dall'aggiudicatario.

### **14. ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI**

Nel contratto di locazione sarà prevista la risoluzione della locazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile qualora il conduttore:

- sia debitore moroso nei confronti dell'Amministrazione comunale per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;
- violi il divieto di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente e/o gratuitamente, ad altri il contratto.

### **15. INFORMATIVA SULLA PRIVACY**

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 D.Lgs 196/2003 si informa che:

- a) i dati richiesti sono raccolti al fine dell'aggiudicazione di che trattasi e le modalità di trattamento ineriscono la verifica dell'idoneità alla partecipazione dei concorrenti;
- b) il titolare del trattamento è il Comune di Quattro Castella;
- c) il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.
- d) il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il Responsabile del procedimento è il l'Arch. Saverio Cioce, Responsabile dell'Area Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Quattro Castella.

Quattro Castella, 18.10.2017

F.to Il Responsabile del Settore  
Arch. Saverio Cioce

Allegati:

- **Allegato A – Visura catastale;**
- **Allegato B – Planimetria catastale;**
- **Allegato C – Attestato di prestazione energetica;**
- **Allegato 1 - Domanda di ammissione e dichiarazione a corredo dell'offerta;**
- **Allegato 2 – Dichiarazione sostitutiva dei soggetti in di cui all'art. 80, comma 3 del D. LGS. 50/2016;**
- **Allegato 3 - Offerta economica;**
- **Allegato 4 - Dichiarazione di impegno a corredo della proposta progettuale;**
- **Allegato 5 – Schema contratto locazione;**
- **Allegato 6 – Dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza;**
- **Allegato 7 - Stima canone locazione.**