



SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO E DEMANIO

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AD USO BAR/RISTORAZIONE ED IMMOBILE DI SERVIZIO SITI NELLO STABILE COMUNALE DI VIA VITANI N° 16, COMO.

IL DIRETTORE DEL SETTORE

AVVISA

In esecuzione della Determina Dirigenziale n. 1172/RG dell'11 giugno 2018 è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari ad USO BAR/RISTORAZIONE e immobile di servizio siti in Via Vitani n. 16.

1) - ENTE CONCEDENTE

Comune di Como – Settore Patrimonio e Demanio – Via Vittorio Emanuele II° 97 – 22100 COMO
– tel. 031/252380, 031/252385 fax 031/252484

2) - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto della presente locazione è l'uso degli immobili infra individuati e l'utilizzazione dei medesimi ai fini economici, ad uso bar/ristorazione e immobile di servizio, nel rispetto degli oneri indicati nel presente bando e di ogni altro onere previsto nell'atto di locazione.

Il rapporto di locazione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal relativo contratto, dal presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

ubicazione	canone annuo a base d'asta	deposito cauzionale
Via Vitani n. 16 Como	Euro € 31.000,00.= (euro trentunomila/00)	Euro 3.100,00.= (euro tremilcento/00)

L'immobile oggetto di locazione risulta:

- iscritto al Catasto Terreni di Como coi seguenti dati: Sezione Censuaria Como Città, Foglio 9, (formato wegis 902) Mappale n° 255
- iscritto al Catasto Fabbricati Sezione Urb. Città, Foglio 2, Mappale n° 255 sub 32 (negozio) e Sezione Urb. Città, Foglio 2, Mappale n° 255 sub 31 (magazzino) come da estratto mappa allegato sub E)

ed è così composto:

- locali ad uso ristorazione (ingresso da Via Vitani):
 - due vani destinati a struttura commerciale in fregio a Via Vitani
 - un vano adibito a servizio igienico – spogliatoio
 - un vano adibito a cucina
 - un piccolo cortile esterno
- locali ad uso magazzino (ingresso da cortile interno):
 - due vani destinati a deposito
 - un vano adibito a servizio igienico – spogliatoio

evidenziati in tinta rosa nelle planimetrie catastali allegati sub E 1 – E 2.

Tutti i locali vengono assegnati nello stato di fatto in cui si trovano, privi degli arredi e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività, che dovranno essere acquistati ed installati a cura e spese dell'aggiudicatario e, al termine della locazione, rimarranno di sua proprietà.

Classe energetica: è in corso la predisposizione dell'A.P.E.

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, restando inteso che gli interventi di adeguamento funzionale e impiantistico dovranno essere tutti realizzati a cura e spese dell'aggiudicatario. Il progetto degli eventuali lavori che il soggetto aggiudicatario intendesse effettuare sarà comunque da sottoporre al preventivo benestare dell'UTC – Settore manutenzioni e al Settore Edilizia privata, per le autorizzazioni richieste dalla vigente normativa.

Le unità immobiliari sono attualmente occupate in forza di contratto n. 13211/Racc., regolarmente disdettato ai sensi di legge, con scadenza il 31.08.2018 (negozio) e contratto 11975/Racc. del 05.11.2001, disdettato e scaduto il 31.08.2013 (magazzino).

Si evidenzia che trattandosi di rapporto di locazione, è riconosciuto all'attuale conduttore l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 40 della L. 392/1978. Nel caso detto diritto venisse esercitato, lo stesso varrà anche per l'unità immobiliare utilizzata come magazzino, trattandosi di immobile considerato a servizio di quello ad uso bar/ristorante e imprescindibile rispetto allo stesso.

3)- SOPRALLUOGHI

I sopralluoghi presso l'immobile dovranno essere previamente concordati con l'ufficio contattando i seguenti numeri telefonici: 031 252380 – 031 252385 e/o previa richiesta di prenotazione via e mail ai seguenti indirizzi: vecchio.antonio@comune.como.it, castelli.giuseppina@comune.como.it

4)- UTILIZZI CONSENTITI

Le destinazioni funzionali ammesse: BAR/RISTORAZIONE. Non sono ammesse hamburgerie, fast food e, anche se collaterali rispetto alla destinazione principale, utilizzi come sala giochi.

5)- DURATA LOCAZIONE

La locazione ha durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto, e sarà rinnovata tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata a.r.

In ogni caso è consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi con lettera raccomandata a.r.

Alla scadenza della locazione l'unità immobiliare dovrà essere restituita al Comune di Como, libera da persone e da cose, in buono stato di manutenzione.

6) - CANONE

Il canone annuo posto a base di gara è quello indicato nel suindicato prospetto, € 31.000,00.= (euro trentunomila/00).

L'offerta dovrà consistere in un'offerta economica in aumento rispetto al canone posto a base di gara.

7) -CONVENZIONE - PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna:

* ad acquisire tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti per l'attività, presso gli uffici competenti;

* ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione del bene locato;

* a pagare il canone di locazione nella misura offerta in sede di gara, in rate anticipate secondo le risultanze del ruolo predisposto dal Settore Patrimonio. Detto canone sarà aggiornato in misura pari al 75% dell'aumento dell'indice ISTAT - costo della vita per le famiglie di operai e impiegati- a partire dall'inizio del secondo anno di locazione.

* a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione e all'uso dello stesso, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;

* a rimuovere a propria cura e spese le eventuali masserizie presenti negli spazi, provvedendo allo smaltimento delle stesse ed alla pulizia dell'immobile tutto, laddove necessaria;

* a realizzare, a propria cura e spese, e nel rispetto della vigente normativa, tutti gli interventi di adeguamento funzionale e o impiantistico; che risultassero necessari o strumentali allo svolgimento delle attività da insediarsi, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità

giuridica al riguardo. A tale riguardo il Condattoressore assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo / esecutivo da parte del competente UTC/Opere Pubbliche ed Edilizia Privata, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, restando in ogni caso inibita al Condattoressore la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Il Condattoressore sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Como la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi.

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula della convenzione il Condattoressore si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero in contanti o tramite fideiussione bancaria o assicurativa, pari a **tre mensilità del canone**. La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e obbligato principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, nonché le altre eventuali clausole richieste dall'Ufficio Patrimonio a garanzia del Comune proprietario. Detto deposito verrà restituito alla scadenza della locazione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Locatore, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Condattoressore, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Comune, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la risoluzione del contratto.

8) - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non si trovino in situazioni di morosità, a qualsiasi titolo nei riguardi del Comune di Como e, comunque, in possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione allegata "B".

E' richiesta l'iscrizione alla competente Camera di Commercio (C.C.I.A.A.) per le specifiche attività oggetto della locazione.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento, anche sostanziale, con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Non è ammessa alcuna possibilità di modificazione delle ATI, dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dalla domanda di ammissione.

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 27 luglio 2018, PENA L'ESCLUSIONE**, al **COMUNE DI COMO - UFFICIO PROTOCOLLO - VIA VITTORIO EMANUELE II° N. 97, 22100 COMO**.

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura: NON APRIRE: GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI DESTINATE AD USO BAR/RISTORAZIONE E IMMOBILE DI SERVIZIO SITI IN VIA VITANI N. 16, COMO.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all’indirizzo di cui sopra.

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana. Allo stesso modo, anche la domanda di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e debitamente sottoscritte, con firma leggibile, dalla persona fisica, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola o dal rappresentante legale dell’impresa mandataria, in caso di ATI o consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutte le imprese che si impegnano a costituirsi in ATI o consorzio ordinario di concorrenti successivamente all’aggiudicazione.

9) MODALITA’ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

In esecuzione alla Determina Dirigenziale n. 1172/RG dell’11 giugno 2018, l’aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d’asta.

Il plico dovrà contenere 2 BUSTE:

BUSTA N. 1: CON LA DICITURA “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente i seguenti documenti, a pena di esclusione:

a) Domanda di partecipazione. La domanda, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l’esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello ALLEGATO A. L’eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l’esclusione della domanda. La domanda di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica dovrà contenere l’indicazione del rappresentante legale del concorrente e l’idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (se procuratore o mandatario va allegata la relativa procura ovvero mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica). In ipotesi di ATI o Consorzi da costituirsi la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di ciascun partecipante.

b) Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 secondo il modello ALLEGATO B, dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di ciascun partecipante ATI/ Consorzi, costituiti e costituendi.

c) Copia fotostatica di un documento d’identità in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000.

d) Atto costitutivo dell’ATI o del Consorzio costituiti, ovvero, in caso di costituendo ATI o Consorzio ordinario di concorrenti, l’impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato nella domanda di partecipazione quale mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti;

e) Deposito cauzionale, di importo pari a € **3.100,00.=** (euro tremilacento/00) a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegno circolare non trasferibile intestato a “Comune di Como”. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula del contratto, se aggiudicatario, ovvero entro 15 (quindici) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, se non aggiudicatario;

f) Dichiarazione sostitutiva del certificati iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura resa ai sensi dell’art. 46 del DPR n. 445/2000 secondo il modello ALLEGATO C.

In caso di ATI o di Consorzi – costituiti o costituendi – la dichiarazione sostitutiva della CCIAA dovrà essere presentata separatamente, per ciascun componente, all’interno della medesima busta.

BUSTA 2, con la dicitura “OFFERTA ECONOMICA” chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura contenente:

- offerta economica, redatta in lingua italiana, utilizzando il modello ALLEGATO D munita di marca da bollo e sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal concorrente (persona fisica) dal rappresentante legale dell’impresa singola o della mandataria, ovvero da tutti i legali rappresentanti delle Imprese Raggruppande e Consorziande;
- copia fotostatica di un documento d’identità del sottoscrittore.

Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto, **in aumento rispetto alla base d’asta, pari ad Euro € 31.000,00** (trentunomila/00)

E’ nulla l’offerta priva di sottoscrizione.

Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sovradescritta (busta 2).

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall’offerente.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l’offerta più vantaggiosa per il Comune.

LE OFFERTE SARANNO APERTE IN SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO 01 agosto 2018, ALLE ORE 11,00 PRESSO LA SALA DEI CAPIGRUPPO DEL COMUNE DI COMO, VIA VITTORIO EMANUELE II° N° 97 - COMO

L’aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d’asta.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D’ASTA.

Si procederà all’aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell’art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all’apertura dei

pliche delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

10) - AGGIUDICAZIONE

Dopo l'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'Aggiudicatario, di cui alla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000. Espletati i dovuti controlli si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Resta inteso che, in relazione all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore l'amministrazione comunicherà allo stesso, dopo l'aggiudicazione provvisoria, l'esito dell'asta avvertendo lo stesso che:

- l'esercizio del diritto di prelazione dovrà essere effettuato entro 30 (trenta) giorni dalla proposta di locazione, al medesimo prezzo e alle medesime condizioni proposte dal migliore offerente e la relativa comunicazione dovrà essere inviata entro il termine stabilito mediante raccomandata a.r.;
- ai fini del valido esercizio di prelazione, dovrà essere effettuato versamento con assegno circolare non trasferibile intestato a: "Comune di Como" della somma di € 3.100,00.= contestualmente alla comunicazione di cui al precedente punto;
- l'esercizio del citato diritto di prelazione è subordinato alla regolarità economica sia per canoni che oneri accessori dovuti.

Pertanto l'aggiudicazione è da considerarsi subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte del citato conduttore.

Ove il medesimo conduttore non eserciti il citato diritto di prelazione e, fatte salve anche le verifiche di legge sul possesso dei requisiti richiesti dal presente bando, l'aggiudicazione definitiva avrà luogo con successivo apposito provvedimento adottato dal competente organo comunale al concorrente che ha presentato la migliore offerta.

L'aggiudicatario, entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva della concessione e del contestuale invio dello schema di atto, dovrà restituire lo stesso debitamente firmato, in ogni sua pagina, in segno di accettazione, restando inteso che, laddove il predetto documento non pervenisse nei termini di cui sopra, si procederà a dichiarare il soggetto individuato decaduto dall'aggiudicazione della concessione e ad incamerare la cauzione prestata in sede di gara.

Si procederà altresì ad incamerare la cauzione qualora, entro 30 giorni dalla data fissata per la stipula del contratto di locazione, il soggetto non si presenti, in mancanza di una valida giustificazione.

In caso di rifiuto o rinuncia dell'aggiudicatario o non presentazione nei termini di cui sopra, secondo le prescrizioni del presente bando, si disporrà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione a favore del soggetto collocato nella posizione immediatamente successiva in graduatoria, ovvero si disporrà motivatamente la ripetizione della gara.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della locazione in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

11) - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi dell'art. 13 del dlgs 196/2003

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento dell'asta pubblica oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Como, il responsabile del trattamento è la dott.ssa Rossana Tosetti.

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.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

12) - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è la dirigente dott.ssa Rossana Tosetti (tel. 031-252380, 031-252385).

Referente il signor Sanna Vincenzo (sanna.vincenzo@comune.como.it)

La documentazione del presente bando può essere reperita sul sito internet e in visione presso il Settore Patrimonio e Demanio, Via Vittorio Emanuele II° n° 97 – 22100 COMO – cortile vecchio 2° piano.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le norme del Regio Decreto n° 827 del 23.5.1924 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti.

Il presente bando è pubblicato sul sito internet del comune di Como www.comune.como.it, sezione Albo Pretorio - Avvisi nonché nella sezione Avvisi Aste – Aste beni immobili e verrà pubblicato, per estratto, sul quotidiano locale La Provincia.

Como, li 20 giugno 2018

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PATRIMONIO E DEMANIO
Dott. ssa Rossana Tosetti

- Allegati/ 1) domanda partecipazione – allegato A
2) dichiarazione ai sensi DPR 445/2000 – allegato B
3) dichiarazione ai sensi DPR 445/200 (iscrizione CCIAA) – allegato C
4) offerta economica - allegato D
5) estratto mappa e planimetrie catastali – allegati E – E 1 – E2

Via Vittorio Emanuele II, 97 – 22100 Como
Tel. 031 252380 - Fax. 031 252484

C.F. 80005370137 - P.IVA 00417480134
www.comune.como.it