



**SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO**

## **BANDO DI GARA**

**Oggetto:** BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, CON DESTINAZIONE "SEDE ASSOCIATIVA", SITA NEL COMPLESSO DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA CANTURINA N. 143 (EX CASCINA BODINI).

**Il Direttore**

IL DIRETTORE DEL SETTORE

RENDE NOTO

Che, in esecuzione della Determina Dirigenziale n. 1729/RG del 14 luglio 2023, è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione ad uso "Sede associativa", dell'unità immobiliare sita nel complesso immobiliare, con destinazione prevalente residenziale, denominato "ex cascina Bodini" in Via Canturina n. 143.

### **1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Oggetto della presente locazione è l'uso dell'unità immobiliare di seguito descritta, come sede associativa, 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 di legge che disciplinano la locazione commerciale e dai regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

<b>ubicazione</b>	<b>canone annuo a base d'asta</b>	<b>deposito cauzionale</b>
Via Canturina, n. 143 Como	<b>€ 4.670,00</b> (Euroquattromilaseicentosestanta/00)	<b>€ 467,00</b> (euroquattrocentosessantasette/00)

L'unità immobiliare, oggetto del presente bando, è costituita da un ampio locale con disimpegno e servizio igienico, posti al piano terra del fabbricato a prevalente destinazione residenziale di Via canturina, 143, con accesso da Via Falciola.

L'unità immobiliare, oggetto del presente bando, è catastalmente identificata come segue:  
Sez. Cens. Albate, fg 5- mapp. 222 sub 703 - categoria C/4 classe U (locale per esercizi sportivi - sala ricreativa) - Consistenza 57 mq. - Via Canturina, 143 - Piano terra e rappresentata planimetricamente negli allegati:

“G1”: veduta aerea d’insieme dell’immobile;

“G2”: planimetria del fabbricato con individuazione in colore rosa dell’unità immobiliare;

“G3”: scheda catastale.

L’unità immobiliare, oggetto del presente bando, risulta dalla certificazione APE n. 13075002781222 del 16.12.2022 in Classe energetica C.

L’immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, restando inteso che gli interventi di adeguamento funzionale e impiantistico e comunque tutti quelli necessari per lo svolgimento dell’attività 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.

**L’immobile è attualmente libero.**

## **2) CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo posto a base di gara è quello indicato nel suindicato prospetto, **€ 4.670,00** (quattromilaseicentasettanta/00).

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

## **3) 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.

## **4) UTILIZZI CONSENTITI**

Le destinazioni funzionali ammesse sono: sede associativa.

Non sono ammessi: bar, locale di ristorazione, hamburgerie, fast food, sexy shop money transfer, phone center, agenzia di scommesse e, anche se collaterali rispetto alla destinazione principale, utilizzi come sala giochi.

## **5) SOPRALLUOGHI**

Gli operatori che intendano presentare l’offerta dovranno effettuare il sopralluogo presso il compendio oggetto del presente bando.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato in data e orario da concordare con l’Ufficio Patrimonio, previa richiesta tramite mail all’indirizzo pec: [comune.como@comune.pec.como.it](mailto:comune.como@comune.pec.como.it) indicando in oggetto “Locazione dell’unità immobiliare con destinazione “Sede Associativa” sita nel complesso di Via Canturina, n. 143 - richiesta sopralluogo”.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal Legale Rappresentante ovvero da soggetto dallo stesso incaricato munito di apposita delega. Nella richiesta di sopralluogo dovrà essere specificato il nominativo di chi effettuerà la visita con il relativo recapito telefonico.

Per consentire l’organizzazione del calendario dei sopralluoghi, le suddette richieste dovranno pervenire **entro e non oltre il settimo giorno** antecedente il termine per la presentazione delle offerte.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi che dovrà essere obbligatoriamente allegato alla documentazione da presentare in sede di gara.

## **6) PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE**

Il conduttore si impegna:

- ad utilizzare l'immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione del bene locato;
- a corrispondere 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 ai sensi di legge 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, salvo quanto appreso specificato;
- a realizzare, a propria cura e spese, tutti gli interventi di ristrutturazione, 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 Conduttore 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 Conduttore la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Il Conduttore 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 rimuovere a propria cura e spese eventuali masserizie presenti negli spazi, provvedendo allo smaltimento delle stesse ed alla pulizia dell'immobile tutto, laddove necessaria.

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula della convenzione il Conduttore si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero, pari a **tre mensilità del canone**. In caso di fidejussione bancaria o assicurativa, le stesse dovranno 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 dall'Ente locatore, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Conduttore, 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.

## **7) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla selezione soggetti senza scopo di lucro quali Associazioni e/o Enti di promozione sociale in possesso di personalità giuridica e non, così come individuate dal D. Lgs. n. 117/2017 e iscritte all'Albo Comunale delle Associazioni.

Non è ammessa la partecipazione alla gara di soggetti che versino nelle seguenti condizioni:

- non siano in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e alle quali sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione,
- non siano in possesso dei requisiti di ordine generale di cui alle dichiarazioni degli allegati -2- e -3- al presente bando;
- pregresse situazioni di morosità derivanti dal mancato pagamento di canoni o corrispettivi dovuti al Comune di Como, o con contenziosi in corso, a qualsiasi titolo, nei riguardi del Comune di Como.

#### **8) TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, chiuso e controfirmato 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 30 AGOSTO 2023** al COMUNE DI COMO – UFFICIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO GENERALE - 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 DELLA UNITA’ IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE “SEDE ASSOCIATIVA” SITA NEL COMPLESSO DI PROPRIETA’ COMUNALE DI VIA CANTURINA N 143.**

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.

Si precisa che faranno fede la data e l’orario di arrivo all’Ufficio Protocollo del Comune e non quella del timbro postale di spedizione.

Oltre la scadenza del termine sopra indicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un’altra precedente.

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 dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale dell’Associazione e/o Ente di promozione sociale in possesso di personalità giuridica e non, così come individuate dal D. Lgs. n. 117/2017 e iscritte all’Albo Comunale delle Associazioni.

b) **Dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000** secondo il modello **ALLEGATO B**, che dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile, dal rappresentante legale/ procuratore del concorrente.

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

d) **Attestato di visita dei luoghi**.

e) **Deposito cauzionale**, di importo pari al 10% del canone posto a base d’asta, a garanzia della serietà dell’offerta e delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Il predetto deposito cauzionale, 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 connesso, al momento della stipula del contratto di locazione, se aggiudicatario, ovvero entro 30 (trenta) giorni dalla data di svolgimento della gara, se non aggiudicatario.

f) **Patto d’integrità (ALLEGATO C)** debitamente sottoscritto in ogni pagina per accettazione dal rappresentante legale dell’Associazione e/o Ente di promozione sociale.

g) **Schema di contratto di locazione (ALLEGATO F)** debitamente sottoscritto in ogni pagina per accettazione.

**BUSTA N. 2**, con la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, contenente:

- **offerta economica**, utilizzando il modello **ALLEGATO D**, munito di marca da bollo da € 16,00 e sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal rappresentante legale dell'Associazione e/o Ente di promozione sociale in possesso di personalità giuridica e non, così come individuate dal D. Lgs. n. 117/2017 e iscritte all'Albo Comunale delle Associazioni. **È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.**

Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto, in aumento rispetto al canone a base d'asta di **€ 4.670,00** (Euroquattromilaseicentosestanta/00).

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.

L'offerta è vincolante per 180 giorni dalla data di presentazione. L'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata fino a tale data. Decorso tale termine, sarà facoltà dell'aggiudicatario ritirare l'offerta presentata senza nulla pretendere.

#### **9) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica il giorno 7 settembre 2023 alle ore 12:00 PRESSO LA SALA STEMMI DEL COMUNE DI COMO, VIA VITTORIO EMANUELE II, n 97, o altra sala disponibile in seguito comunicata.

L'asta pubblica 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.i. e l'aggiudicazione provvisoria 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.**

In detta sede si procederà, previa stesura di apposito verbale e sulla base delle risultanze verificate al momento di apertura delle buste, all'aggiudicazione provvisoria della gara.

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 concorrente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (anche a mezzo di procuratore speciale) all'apertura dei plichi 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 del concorrente o del suo 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 DEFINITIVA**

Dopo l'individuazione della migliore offerta da parte della commissione di gara l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'Aggiudicatario, di cui alla Dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 (ALLEGATO B).

Espletati con esito positivo i dovuti controlli si procederà, con apposita determinazione dirigenziale, all'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione definitiva è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, e nel termine comunicato dall'Ente proprietario l'aggiudicatario dovrà intervenire alla stipula del contratto di locazione entro 45 gg. dall'invio della comunicazione, versando contestualmente le spese contrattuali.

Nell'ipotesi in cui il miglior **offerente**, per qualsiasi motivo, non venisse dichiarato aggiudicatario o **non sottoscrivesse il contratto** entro il termine perentorio di 45 gg dall'invio della comunicazione per la formalizzazione della scrittura privata, **fermo restando l'incameramento del deposito cauzionale**, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così di seguito fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione Comunale si riserva 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, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente bando.

## **11) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In attuazione di quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali 679/2016, dal D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 coordinato e integrato con le modifiche apportate dal D.L. 8 ottobre 2021, n. 139, convertito, con modificazioni, dalla L. 3 dicembre 2021, n. 205 e dal D. Lgs. 10 marzo 2023, n. 24, con effetto a decorrere dal 15 luglio 2023, si rimanda all'informativa sul trattamento dei dati personali, allegato al presente avviso (**ALLEGATO E**).

## **12) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - INFORMAZIONI**

Il Responsabile del procedimento è il Direttore del Settore Patrimonio e Demanio - Servizi a rete Ing. Antonio Ferro.

È possibile richiedere informazioni sulla procedura attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: [comune.como@comune.pec.como.it](mailto:comune.como@comune.pec.como.it), indicando in oggetto "Locazione dell'unità immobiliare con destinazione "Sede Associativa" sita nel complesso di Via Canturina, n. 143" - richiesta informazioni".

Per consentire la pubblicazione delle risposte, le suddette richieste di informazioni dovranno pervenire **entro e non oltre il settimo giorno** antecedente il termine per la presentazione dell'offerta.

Il presente bando sarà pubblicato all'Albo Pretorio online, sul sito istituzionale del Comune di Como: [www.comune.como.it](http://www.comune.como.it) - sezione "Avvisi Aste" - "Aste beni immobili".

Como, li 20 luglio 2023

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
Ing. Antonio Ferro

Elenco allegati:

- allegato A: domanda partecipazione
- allegato B: dichiarazione ai sensi DPR 445/2000
- allegato C: patto d'integrità
- allegato D: offerta economica
- allegato E: informativa sul trattamento dei dati personali
- allegato F: bozza di contratto di locazione
- allegato G1-G2-G3: veduta aerea dell'immobile; planimetria del fabbricato; scheda catastale.

**Il Direttore**

Ing. Antonio Ferro

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*