



SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO E DEMANIO

OGGETTO: RISPOSTE AI QUESITI RIGUARDANTI L'AVVISO D'ASTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE A BAR-RISTORANTE SITA NEL COMPLESSO DEI GIARDINI A LAGO IN VIALE ROSSELLI N. 10 -

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

Considerato che, in relazione alla procedura di cui all'oggetto, sono pervenute all'Ufficio richieste di chiarimenti

evidenzia quanto segue:

- **PUNTO 1.**

Domanda. Si richiede la fattibilità per l'installazione di pergotenda bioclimatica; informazioni per l'occupazione di suolo pubblico e uffici competenti al rilascio.

Risposta. *Riguardo alla possibilità di realizzare strutture nello spazio circostante l'immobile va precisato che l'art. 44 delle Disposizioni Attuative del PGT del Comune di Como riporta quanto segue: "Sono inedificabili le aree di pertinenza e/o poste in corrispondenza dei beni storico – artistici monumentali e/o archeologici vincolati o da cautelare, nonché di pertinenza di beni immobili aventi le caratteristiche di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/04 e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni".*

Il concessionario non dovrà corrispondere alcuna tassa per occupazione suolo pubblico; per quanto riguarda eventuali allestimenti e/o opere esterne provvisorie si richiama testualmente quanto stabilito al punto 2 dell'avviso d'asta, penultimo ed ultimo periodo: "L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova , restando inteso che gli eventuali interventi di adeguamento funzionale e impiantistico e comunque tutti quelli necessari per lo svolgimento dell'attività commerciale, 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, e della Sovrintendenza per le autorizzazioni richieste dalla vigente normativa”

- **PUNTO 2.**

D. Gli impianti presenti se non funzionanti, sono a totale carico del Concessionario? Anche la manutenzione straordinaria? Se si necessitasse un cambio radicale, con la rimozione e distruzione di quelli presenti con che modalità?

R. Per quanto concerne gli impianti allo stato attuale le utenze sono disattivate. Laddove gli stessi necessitassero di interventi il concessionario dovrà provvedere così come stabilito dal punto 2) penultimo ed ultimo periodo dell'avviso d'asta che testualmente recita: *”L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova , restando inteso che gli eventuali interventi di adeguamento funzionale e impiantistico e comunque tutti quelli necessari per lo svolgimento dell'attività commerciale 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, e della Sovrintendenza per le autorizzazioni richieste dalla vigente normativa”; nonché dal punto 7 dello stesso avviso che testualmente recita” Il concessionario si impegna...omissis...”

** “a farsi carico della fornitura di servizi vari (energia elettrica, acqua, gas) e relativi allacci. Sono altresì a carico del Concessionario gli oneri e le responsabilità per arredare l'immobile per l'uso stabilito, adeguandolo alle prescrizioni del regolamento di igiene e delle leggi sanitarie e di ogni altra disposizione di legge o di regolamento, con esonero per l'Amministrazione da ogni responsabilità al riguardo;*

** 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 concessione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi salvo quanto appresso specificato;*

** a realizzare a propria cura e spese, nel rispetto delle vigenti normative, tutti gli interventi di ristrutturazione, adeguamento funzionale e/o impiantistico, che risultassero necessari o strumentali allo svolgimento delle attività da insediarsi, e che risultassero altresì necessarie per specifiche future previsioni di legge, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo.*

A tale riguardo il Concessionario 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 Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Il Concessionario 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”.

- **PUNTO 3.**

D. Si può pensare di usare l'immobile per altre attività che non siano Bar-Ristorante? O è un vincolo obbligatorio?

R. Come stabilito dal punto 4) del bando, l'unica destinazione funzionale ammessa è BAR-RISTORAZIONE.

- **PUNTO 4.**

D. Le utenze sono da attivare. Ma l'unità immobiliare è già cablata con le utenze principali, gas, energia elettrica e telefonia? Si deve ipotizzare che il Concessionario debba provvedere anche ai costi di allaccio generale?

R. Le utenze sono state disattivate a seguito del rilascio da parte del precedente concessionario, pertanto, sono da riattivare presso i gestori di gradimento del Concessionario con tutti i relativi costi.

A tal proposito si richiama, ancora una volta, il predetto punto 7) dell'avviso d'asta il quale prevede che il concessionario debba impegnarsi:

” a farsi carico della fornitura di servizi vari (energia elettrica, acqua, gas) e relativi allacci”.

- **PUNTO 5.**

D. La durata del contratto è di sei anni e il rinnovo è condizionato alla buona condotta del Concessionario. Non è molto chiaro il punto dove si dice che il rinnovo deve passare per una rideterminazione del canone: vuol dire che il Comune si riserva il diritto di decidere dopo i sei anni che il nuovo canone sia più alto, in maniera insindacabile? o esiste un riferimento di massima.

R. Fermo restando l'aggiornamento Istat previsto nella misura del 100% così come stabilito dall'avviso d'asta (punto 7) "In misura pari al 100% della variazione ISTAT- FOI, a partire dall'inizio del secondo anno di **concessione**"; inoltre come previsto al punto 5 dell'avviso d'asta "*La concessione ha durata di anni 6 (sei) a partire dalla data di stipula del relativo contratto. Alla scadenza contrattuale potrà essere rinnovata per ulteriore sei anni previa rideterminazione del canone e verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed alla esecuzione delle eventuali opere di manutenzione necessarie, così come disposto dall'articolo 8 del vigente regolamento comunale sulla gestione del patrimonio immobiliare.*"

- **PUNTO 6.**

D. E' possibile avere in visione la bozza del contratto che si andrebbe a firmare in caso di aggiudicazione?

R. Lo schema di atto di concessione sarà trasmesso, contestualmente alla comunicazione di aggiudicazione definitiva a favore dello stesso e dovrà essere reso firmato, in ogni sua pagina, quale accettazione entro 10 giorni dalla suddetta data di comunicazione. Si veda Punto 12) AGGIUDICAZIONE dell'avviso d'asta.

I contenuti principali dell'atto di concessione sono richiamati ai seguenti punti dell'avviso:

* 7) CONVENZIONE – PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

* 8) CONVENZIONE – ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI

- **PUNTO 7.**

D. Il canone di concessione si cita nell'avviso che è da pagare in rate anticipate. Mensili? Trimestrali?

R. *Il canone di concessione è da versarsi alle scadenze previste nel ruolo predisposto dal Servizio Patrimonio. Tali scadenze sono trimestrali.*

- **PUNTO 8.**

D. La fideiussione definitiva come garanzia del contratto (bancaria o assicurativa pari a un anno del canone proposto) entro quanti giorni dalla firma dello stesso? Perché le fideiussioni non vengono rilasciate dagli Istituti senza un contratto firmato e registrato, quindi di solito ci sono 60 giorni di tempo per consegnarla al Comune.

R. *La fidejussione definitiva a garanzia del contratto dovrà essere prodotta all'atto della sottoscrizione del contratto.*

- **PUNTO 9.**

D. Durata della concessione: sei anni rappresentano un periodo di durata insufficiente sul quale ammortizzare un così cospicuo investimento: sarebbe possibile garantire fin da subito ulteriori sei anni con pre determinazione del canone locativo?

R. *Si richiamano i contenuti del punto 5 precedente in quanto presentano stretta corrispondenza rispetto al presente quesito.*

PUNTO 10.

D. Interventi di ristrutturazione: se durante la fase di ristrutturazione si dovessero riscontrare difformità tra la realizzazione e quanto rappresentato / dichiarato nelle pratiche edilizie, come si dovrebbe procedere? In particolare, chi dovrebbe essere il soggetto incaricato per condurre il conseguente iter in sanatoria e chi ne dovrebbe sostenere i costi emergenti?

R. *In risposta a tale quesito si riporta testualmente quanto stabilito dall'avviso d'asta al punto 2 penultimo ed ultimo periodo: "L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, restando inteso che gli eventuali interventi di adeguamento funzionale e impiantistico e comunque tutti quelli necessari per lo svolgimento dell'attività commerciale 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 Setto-

re Edilizia privata, e della Sovrintendenza per le autorizzazioni richieste dalla vigente normativa”.

PUNTO 11.

D. Consegna dell’immobile: in previsione di sostenere i significativi interventi per adeguamento impiantistico, è possibile avere copia delle dichiarazioni di conformità relative all’impiantistica ad oggi presente?

R. *All’aggiudicatario saranno consegnate le copie delle dichiarazioni di conformità disponibili degli impianti.*

PUNTO 12.

D. Idonee condizioni per la fruizione del bene concesso: L’edificio è ad oggi dotato di agibilità? L’allaccio in fognatura è presente e conforme per un’attività di ristorazione con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande?

R. *Al termine dei lavori eseguiti nel 2006 è stata presentata la richiesta di agibilità dei locali alla quale erano allegati le certificazioni necessarie, compresa la Dichiarazione del Progettista relativa all’allacciamento fognario.*

PUNTO 13.

D. Manutenzione ordinaria: il lotto ad oggi presenta una recinzione, è necessaria o è possibile lasciare lo spazio esterno libero da delimitazioni?

R. *In risposta al quesito si richiama il penultimo ed ultimo periodo del punto 2 dell’avviso d’asta che testualmente recita: “L’immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, restando inteso che gli eventuali interventi di adeguamento funzionale e impiantistico e comunque tutti quelli necessari per lo svolgimento dell’attività commerciale 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, e della Sovrintendenza per le autorizzazioni richieste dalla vigente normativa.”

- **PUNTO 14.**

D. Consegna dell'immobile: La pensilina che storicamente indicava l'ingresso al locale è stata autorizzata in passato? Può essere oggetto di modifiche?

R. La pensilina è stata autorizzata sia dalla Soprintendenza che dall'UTC Settore Edilizia Privata del Comune di Como. E' possibile modificarla ma alle condizioni previste dall'avviso d'asta di cui al punto 2 penultimo ed ultimo periodo, già richiamato al precedente punto 13.

- **PUNTO 15.**

D. Sarebbe possibile avere gli elaborati strutturali dell'immobile? Al fine di capire la struttura portante dell'edificio.

R. *La struttura è composita (muratura, acciaio ecc.) e la sua costruzione è precedente al 1971 (L. 1086/71 relativa alle opere in cemento armato).*

- **PUNTO 16.**

D. Manutenzione ordinaria: Gli alberi presenti sul Viale Vittorio Veneto in adiacenza al confine del lotto fanno parte del verde dei giardini del Tempo Voltiano? A chi è in carico la loro potatura? È possibile concordare una potatura straordinaria o l'abbattimento di uno o più alberi in direzione lago?

R. *Le alberature sono parte del complesso dei giardini a lago e qualsiasi intervento sugli stessi va sottoposta al Settore Parchi e Giardini del Comune di Como.*

- **PUNTO 17.**

D. Eventuali lavori: E' possibile prevedere nella parte esterna pavimentata di competenza dell'immobile un'area dehor dotato di vetri frangi vento e di copertura removibile?

R. *La risposta alla presente domanda è analoga a quella fornita nel quesito di cui al punto 1).*

- **PUNTO 18.**

D. Nel bando non sono esplicitamente riportati riferimenti riguardanti l'area esterna di pertinenza esclusiva ai locali: si richiedono chiarimenti e/o documentazione in merito. Detta area è compresa all'interno del canone di locazione dell'immobile oggetto del presente bando o prevede il pagamento di un ulteriore canone per occupazione di suolo pubblico? Ci sono vincoli in merito all'utilizzo ricettivo dell'area esterna: possibilità quindi di posizionare all'interno dell'area di competenza arredi quali sedie, poltrone, tavoli, ombrelloni per il servizio di bar-ristorazione?

R. La risposta alla presente domanda è analoga a quella fornita nel quesito di cui al punto 1).

- **PUNTO 19.**

D. C'è la possibilità di creare un collegamento interno tra le due unità immobiliari oggetto del bando?

R. E' possibile creare il collegamento interno tra le due unità immobiliari previa autorizzazione del progetto da inoltrare ai competenti uffici comunali, come previsto dall'avviso d'asta punto 2) "L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova , restando inteso che gli eventuali interventi di adeguamento funzionale e impiantistico e comunque tutti quelli necessari per lo svolgimento dell'attività commerciale 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, e della Sovrintendenza per le autorizzazioni richieste dalla vigente normativa"; e penultimo capoverso del punto 7) del bando – Il concessionario si impegna:

**a realizzare a propria cura e spese, nel rispetto delle vigenti normative, tutti gli interventi di ristrutturazione, adeguamento funzionale e/o impiantistico, che risultassero necessari o strumentali allo svolgimento delle attività da insediarsi, e che risultassero altresì necessarie per specifiche future previsioni di legge, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo.*

A tale riguardo il Concessionario 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 Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Il Concessionario 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 conclusione dovrà essere presentato l'aggiornamento delle schede catastali.

- **PUNTO 20.**

D. I locali oggetto d'asta saranno al momento dell'aggiudicazione liberi da eventuali contenziosi con le precedenti gestioni?

R. Eventuali contenziosi in essere con il precedente gestore non hanno alcuna influenza sulla aggiudicazione della concessione dell'unità immobiliare oggetto di avviso di gara.

- **PUNTO 21.**

D. Si richiedono chiarimenti circa i criteri di rideterminazione del canone alla scadenza del sesto anno: se detto aumento sia determinato in base a parametri fissi già ad oggi stimabili o se saranno stabiliti unilateralmente dall'Ente Concedente a suo insindacabile giudizio alla scadenza contrattuale.

R. *La risposta alla presente domanda è analoga a quella fornita nel quesito di cui al punto 5).*

- **PUNTO 22.**

D. L'Ente Concedente è in possesso di certificazione degli impianti allo stato attuale (elettrico, idraulico/sanitario, gas, climatizzazione)?

R. *La risposta alla presente domanda è analoga a quella fornita nel quesito di cui al punto 11).*

- **PUNTO 23.**

D. L'Ente Concedente è in possesso dell'agibilità e della Certificazione di classe energetica degli immobili?

R. L'Ente concedente è in possesso sia dell'agibilità che della Attestazione di certificazione energetica.

- **PUNTO 24.**

D. Il pagamento del canone decorre dalla data di stipula del contratto o dalla data di inizio attività del locale?

R. Il pagamento del canone di concessione decorre dalla data di stipula del contratto.

- **PUNTO 25.**

D. Superficie esterna all'immobile – All'esterno dell'immobile vi sono diverse superfici con rivestimenti vari. In quale misura queste superfici saranno disponibili al locatore dell'immobile? Saranno incluse nel contratto di locazione o necessiteranno di concessione da parte del Comune di Como?

R. *La risposta al quesito è analoga a quella fornita nel quesito di cui al punto 1).*

- **PUNTO 26.**

D. Modalità di determinazione del canone di locazione al termine dei primi sei anni – Oltre all'incremento stabilito su base annuale il Comune di Como ha già stabilito le modalità ed un eventuale tetto all'incremento del canone per i secondi sei anni?

R. *La risposta alla presente domanda è analoga a quella fornita nel quesito di cui al punto 5).*

- **PUNTO 27.**

D. L'edificio in oggetto si trova in uno stato di degrado con numerosi parti marce e fatiscenti, presenta inoltre irregolarità di spazi e costruzione in alcuni locali.

L'investimento per mettere a norma tutte le aree e i vari impianti è quindi consistente e difficilmente ammortizzabile nei sei anni concessi dal bando, vorremmo quindi fare chiarezza sulla tipologia di rinnovo menzionata e se è possibile optare per un 6+6.

R. *La risposta alla presente domanda è analoga a quella fornita nei quesiti di cui ai punti 10) e 5).*

- **PUNTO 28.**

D. Vi è la possibilità di allestire dei dehors in modo da disporre di un adeguato numero di coperti anche nella stagione invernale.

R. *La risposta alla domanda è analoga a quella fornita nel quesito di cui al punto 1).*

- **PUNTO 29.**

D. La manutenzione dei due alberi siti all'interno dell'area di concessione, sono di competenza degli eventuali gestori o si considerano parte del viale alberato comunale?

R. *La risposta alla domanda è analoga a quella fornita nel quesito di cui al punto 16).*

- **PUNTO 30.**

D. "L'Aggiudicatario dovrà consegnare entro 10 giorni dalla data della seduta pubblica le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs

159/2011 e s.m.i. e riferite ai loro familiari conviventi." Il legale rappresentante e i soggetti citati da quell'articolo specifico come tutti coloro che ne hanno rappresentanza, devono fare l'autocertificazione antimafia dove citano i propri famigliari conviventi? Oppure che anche i famigliari conviventi e maggiorenni devono produrre tale certificazione?

Per l'antimafia, basta un'autodichiarazione e il Comune di Como poi fa le dovute verifiche di veridicità oppure serve un Certificato originale emesso dalla Prefettura di riferimento?

R. La *dichiarazione sostitutiva* dovrà essere resa, per se e per tutti i famigliari conviventi e maggiorenni, da ogni soggetto che rappresenta legalmente la società aggiudicataria. Le verifiche di rito saranno eseguite direttamente dall'Ente concedente presso la Prefettura di riferimento. Pertanto l'aggiudicatario non dovrà trasmettere alcun certificato.

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Ing. Antonio Ferro