BANDO PUBBLICO
PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI PARTE
DELLA STRUTTURA COMUNALE DENOMINATA “LE CANAVESANE”

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 75 del 03/12/2020 ed alla determinazione a contrattare n. 19 del 10/02/2021

SI RENDE NOTO

che l’Amministrazione Comunale intende concedere in locazione ad un soggetto privato (in seguito denominato anche conduttore) parte della struttura di proprietà comunale denominata “Le Canavesane” facente parte del patrimonio disponibile dell’ente, di seguito meglio descritto e destinato ad attività di commercio al dettaglio a destinazione alimentare e non alimentare.

Art. 1. Finalità.

Il Comune di Rocca Canavese intende concedere in locazione l’immobile comunale denominato “Le Canavesane” con destinazione commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, con l’obiettivo prioritario di valorizzazione dello stesso, in un’ottica di promozione e sviluppo del commercio locale.

Art. 2. Oggetto.

Oggetto del bando è la concessione in locazione ad uso commerciale per *il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari* dell’immobile di proprietà comunale sito in via G. Peroglio denominato “Le Canavesane”, identificato al Catasto Fabbricati Foglio 15 mappale 265/6.

L’immobile viene concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Il Comune di Rocca Canavese assume a proprio carico gli oneri per la riqualificazione esterna degli accessi pedonali e per l’adeguamento alle barriere architettoniche della struttura, oltre alla manutenzione straordinaria dell’immobile al fine di renderlo agibile. A tal fine è stato approvato, con deliberazione della G.C. n. 82 in data 15/12/2020, il relativo progetto. Lo stesso viene allegato per estratto al presente bando.

I lavori relativi verranno realizzati dopo l’aggiudicazione del presente bando, concordando eventualmente con l’aggiudicatario il cronoprogramma degli stessi.

Art. 3. Durata della locazione.

La locazione, dell’unità immobiliare, trattandosi di locazione commerciale, sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata minima **di sei anni rinnovabili per un periodo di anni sei**, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto. E’ ammesso il recesso da parte del conduttore con preavviso di almeno 12 mesi. Qualora il conduttore non abbia disdetto il contratto a mezzo di raccomandata A.R. o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale, il contratto stesso si intenderà rinnovato per ulteriori 6 anni. La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall’assegnazione.

Art. 4. Canone di locazione annuo

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell’offerta che verrà formulata dai partecipanti. L’importo del canone annuale a base d’asta è fissato in €.

10.000,00 pari ad un canone mensile di €. 833,33 e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il pagamento del canone di locazione avverrà in rate mensili anticipate mediante versamento al tesoriere comunale, entro il giorno 5 del primo mese di riferimento, a seguito di emissione della fattura da parte del Comune.

Il mancato pagamento di n. 3 mensilità del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Art. 5. Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Potrà partecipare al presente bando qualunque soggetto (singolo o associato) dotato di capacità giuridica e di agire nonché della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che sia in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59.

La domanda di partecipazione al bando, predisposta secondo il Modello 1 allegato dovrà essere redatta in marca da bollo da € 16,00 allegando unafotocopia di un documento d'identità in corso di validità; la stessa dovrà:

1. essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal partecipante;
2. contenere:
 - per le persone fisiche: il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza ed il codice fiscale (come da fac-simile allegato);
 - per le persone giuridiche: la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante;
3. contenere una dichiarazione che attesti:
 - di non trovarsi in alcuna situazione che costituisca causa di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione in particolare di possedere i requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016;
 - di essere in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art.71 del decreto Legislativo 26 marzo 2010 n.59 ed all'art. 5 del D. Lgs. 114/98;
 - di aver preso completa visione e conoscenza sul posto della situazione esistente;
 - di essere consapevole che l'offerta è immediatamente vincolante;
 - di conoscere ed accettare tutte le condizioni e le specificazioni indicate nel bando di gara;
 - di impegnarsi a svolgere, in caso di aggiudicazione, presso l'immobile oggetto di gara, l'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari nel rispetto delle norme di legge e di settore;
 - di impegnarsi a costituire, entro la data di sottoscrizione del contratto, la polizza fideiussoria che copra il Comune in caso di mancato pagamento del canone per n. 12 mensilità e le polizze assicurative di cui all'art 9 punto 10 del bando che tengano indenne il Comune proprietario da tutti i rischi da qualsiasi causa determinati e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione ed esercizio dell'attività.
 - di non trovarsi in alcuno dei casi di esclusione previsti al successivo art. 6 del presente bando.

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente bando ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in

loco dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti. E' ammessa la partecipazione in A.T.I, in tal caso dovranno essere compilati più modelli 1 ed il contratto verrà sottoscritto con tutti i partecipanti co-obbligati in solido.

Art. 6. Cause di esclusione

Sono esclusi dalla partecipazione al bando i soggetti che si trovano in una delle situazioni specificamente individuate dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.

Art. 7. Requisiti professionali.

E' ammesso a partecipare alla gara chi posseda alla data di sottoscrizione del contratto di concessione il seguente requisito di carattere professionale:

- iscrizione nel registro CCIAA, nel settore di commercio al dettaglio in sede fissa di generi alimentari e non alimentari;
- requisiti di accesso ed esercizio delle attività commerciali previsti dall'art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010.

Art. 8. Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia formulato la migliore offerta **in aumento** rispetto al canone di locazione annuo posto a base di gara che è pari ad euro 10.000,00.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello – 2 - allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale

Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo. Qualora due o più imprese abbiano conseguito il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria formata e, pertanto, siano state poste a pari merito al primo posto della graduatoria, si procederà alla richiesta di una nuova offerta al rialzo ed in caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio pubblico.

La proposta formulata costituisce impegno unilaterale.

Per ciò che attiene alle penalità ed alle cause di risoluzione del contratto si rinvia ai contenuti del contratto di locazione che forma parte integrante del presente bando, nonché alla normativa vigente in materia. Si precisa che la mancata attivazione dell'esercizio di vendita nel termine di tre mesi, eventualmente prorogabile per comprovati motivi per ulteriori tre mesi, dalla data di sottoscrizione del contratto, comporta la facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere alla risoluzione del contratto.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche qualora venga presentata una sola offerta valida.

Art. 9. Obblighi principali del conduttore.

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

1. intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti;
2. pagare mensilmente, in via anticipata entro il giorno 5 di ogni mese, il canone di concessione quale risulterà ad esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di locazione;

3. assumere a proprio onere eventuali interventi di manutenzione e di adeguamento impiantistico dei locali nonché la realizzazione di eventuali lavori di carattere straordinario per l'allestimento degli stessi, di arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che si intende condurre, previa autorizzazione della Amministrazione Comunale ed ogni altro permesso dovuto ai sensi di legge. L'aggiudicatario dovrà poi provvedere a trasmettere, a lavori ultimati, le eventuali certificazioni del caso;
4. Non potrà essere effettuata variazione di destinazione d'uso se non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge;
5. le spese relative a tutte le utenze (il conduttore provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti) dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario;
6. gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile saranno interamente a spese del conduttore, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
7. il conduttore dovrà acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che intende intraprendere all'interno dello stabile, conformemente alle disposizioni normative vigenti. Le stesse saranno ad esclusivo carico del conduttore. A tal riguardo si specifica che, qualora il richiedente intenda realizzare una media struttura dovrà procedersi all'autoriconoscimento in adempimento dei disposti e dei parametri di cui all'art. 14 comma 3 della D.C.R. n. 59/10831 del 24.03.2006;
8. Il conduttore dovrà provvedere all'attivazione della attività entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, eventualmente prorogabile per comprovati e giustificati motivi per ulteriori tre mesi, dalla data di sottoscrizione del contratto. L'eventuale proroga suddetta dovrà essere richiesta all'Amministrazione Comunale entro la prima data di scadenza. La mancata attivazione comporta la facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere alla risoluzione del contratto;
9. assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Rocca Canavese da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
10. **stipulare idonea fideiussione per un importo pari ad una annualità del canone annuo** offerto, quale risulterà ad esito di gara. L'atto di fideiussione potrà essere rilasciato dai seguenti soggetti:
 - la fideiussione bancaria da primario Istituto di Credito;
 - la polizza fideiussoria, dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo Cauzioni (D.P.R. 13.2.1959 n. 449 e successive modificazioni e legge 10.6.1982 n. 348).L'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione è di versare l'importo della cauzione, in tutto o in parte, su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. La validità è fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante.
11. stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- A garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti: incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 500.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici.
- A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di Rocca Canavese e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere esibiti sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra.

Art. 10. Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta.

Il plico deve pervenire mediante raccomandata del servizio delle Poste Italiane S.p.A. ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, **delle ore 12,00 del giorno 02/03/2021** al Protocollo del Comune di Rocca Canavese (TO), in via Levone n. 20 (cap. 10070).

E' altresì possibile la consegna a mano dei plichi direttamente o a mezzo di terze persone, entro lo stesso termine perentorio, al medesimo indirizzo di cui sopra.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: **“NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI PARTE DELLA STRUTTURA COMUNALE DENOMINATA “LE CANAVESANE”**

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, due buste contraddistinte rispettivamente con le seguenti diciture:

A) **“Documentazione amministrativa”** all'interno della quale inserire il **Modello 1** (domanda di partecipazione) allegato debitamente compilato, redatto in bollo (€ 16,00) e sottoscritto e corredato da un documento valido di identità del/dei sottoscrittore/i, il **bando sottoscritto** per integrale accettazione e lo **schema di contratto** di locazione sottoscritto per integrale accettazione (tutte le pagine). In caso di A.T.I. dovranno essere compilati più **modelli 1** corredati dai documenti validi di identità del/dei sottoscrittori.

B) **“Offerta economica”** all'interno della quale inserire il **Modello 2** allegato debitamente compilato. Il modello redatto in bollo (da € 16,00) conterrà l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale). Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara né offerte “condizionate” o “a termine”, pena l'esclusione dalla gara. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Le due buste, **contenute in un unico plico**, dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, dovranno recare l'indicazione del mittente ed essere controfirmate sui lembi di chiusura.

Dovranno esclusivamente essere utilizzati i moduli allegati al presente bando. La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Art. 11. Espletamento della gara e disposizioni varie.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Il **giorno 03/03/2021 alle ore 15,00** presso la sede comunale in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere personalmente o con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, si procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui agli artt. 5, 6 e 7 e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A".

Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, sempre in seduta pubblica si procederà all'apertura della busta "B" contenente l'offerta economica e formerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione.

Ai fini dello svolgimento della gara, per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento al Titolo II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in quanto applicabile.

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno le parti in egual misura, ex art. 8, L. 392/1978.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Rocca Canavese per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R.

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di negoziazione per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Art. 12. Tutela della Privacy

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 (Tutela della privacy), e successive modifiche, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento per il servizio di cui trattasi.

Il concorrente, partecipando alla trattativa, dichiara di essere a conoscenza e di accettare le modalità di trattamento, raccolta e comunicazione innanzi menzionate.

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del Regolamento generale per la protezione dei dati personali n. 679/2016 (GDPR).

La presentazione della domanda da parte della ditta concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili ai sensi del GDPR n. 679/2016, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura.

Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 241/1990. Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente sono pubblicati sul sito internet del Comune di Rocca Canavese : <https://www.comune.roccacanavese.to.it> – sezione Gare e Concorsi

Per informazioni telefonare 011.9240931, interno 6 negli orari di apertura al pubblico degli uffici comunali (tutti i giorni escluso il sabato dalle ore 8,30 alle 12,30) oppure inviare una mail all'indirizzo info@comune.roccacanavese.to.it

Rocca Canavese, lì 15/02/2021

Il Responsabile del Servizio Tecnico
F.to Molinar geom. Gabriella