

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO
IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO**

SI RENDE NOTO

Ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 279 in data 10 agosto 2018, con determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio n. 205/PT in data 14 agosto 2018 è stata indetta asta pubblica per la locazione di un'unità immobiliare di proprietà del Comune di Biella attualmente disponibile di seguito identificata:

1. DESCRIZIONE LOCALI

Località: Biella, Piazza Vittorio Veneto (Giardini Zumaglini), identificato al Catasto Fabbricati Foglio 52 part. 748 sub. 1 – Cat. C/1 cl. 7 consistenza mq. 202 – Superficie catastale mq. 308 - Rendita € 3.724,38, di cui all'allegata planimetria. L'immobile in oggetto, ex asilo nido e prima ancora bar, è costituito da piano terreno, seminterrato e piano primo (soppalco parziale), e si sviluppa su una superficie netta di circa mq. 200 ed un'area esterna di pertinenza esclusiva di circa 320 mq.

I locali si intendono privi di arredamento.

Del locale anzidetto è presente la seguente documentazione:

- Agibilità dell'asilo nido in data 3/09/2004;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte secondo l'art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990 n. 04010 di Giustoclima di Giorgio Daneluzzo per la manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e idrico-sanitario;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (art. 9 Legge n. 46 del 5 marzo 1990) in data 7/07/2004 di B.L.C. Impianti s.n.c. per la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico;
- Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento in data 6/08/2004 dell'Arch. Rodolfo De Bernardi e dell'impresa S.EDIL.CO. srl di Mongrando;
- Dichiarazione di rispetto della normativa per il superamento di barriere architettoniche in data luglio 2004 dell'Arch. Rodolfo De Bernardi;
- Certificato di idoneità statica in data 22/07/2004 dell'Arch. Rodolfo De Bernardi;
- Dichiarazione di esistenza dell'allacciamento alla fognatura in data 5/08/2004;

L'immobile sarà 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, al canone mensile a base d'asta di € 1.385,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 16.620,00, oltre IVA di legge, esclusivamente per attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pizzeria, bar, ecc.) con l'esclusione della possibilità di inserire *slot machine*, sale scommesse e altri giochi d'azzardo.

I partecipanti all'asta dovranno precisare nella domanda l'attività esatta che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali.

I locali anzidetti hanno bisogno di ristrutturazione, comprensiva del cambio caldaia e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità commerciali dell'aggiudicatario, tali innovazioni/ristrutturazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà richiedere le autorizzazioni necessarie agli Uffici Comunali.

L'aggiudicatario dovrà, a lavori ultimati, provvedere a trasmettere le certificazioni del caso, compreso l'attestato APE ed a provvedere all'aggiornamento catastale.

Il canone di locazione decorrerà da sei mesi dalla stipula del contratto, che seguirà la determina di aggiudicazione definitiva e per un anno sarà ridotto al 50% dell'importo di aggiudicazione.

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 sei.

Il pagamento del canone di locazione avverrà in rate mensili anticipate mediante versamento al tesoriere comunale, entro il giorno 5 del primo mese del trimestre di riferimento.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente 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%.

Sarà vietata ogni variazione d'uso 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.

2. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà effettuata con il criterio di aggiudicazione dell'offerta più conveniente per la Città di Biella ai sensi del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà in analogia all'art. 73 comma 2 e con le procedure di cui all'art. 76.

Il canone mensile a base d'asta è fissato in € 1.385,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 16.620,00, oltre IVA di legge.

Non saranno ammesse offerte in ribasso.

Detto canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio.

3. ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore dovrà farsi carico dei seguenti ulteriori oneri:

- le utenze di energia elettrica e acqua (il conduttore provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti). Le suddette spese dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario.

- ristrutturazione del fabbricato, comprensivo del cambio della caldaia e adeguamento impiantistico in base alle necessità commerciali dell'aggiudicatario, tali innovazioni/ristrutturazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà richiedere le autorizzazioni necessarie agli Uffici Comunali;

- a lavori ultimati, provvedere a trasmettere le certificazioni del caso, compreso l'attestato APE ed a provvedere all'aggiornamento catastale;

- manutenzione ordinaria;

- gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, restando a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;

- acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività commerciale e di somministrazione di alimenti e bevande presso gli Uffici ed Enti competenti per materia, oltrechè assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Biella 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.

- ai sensi delle deliberazioni della Giunta Regionale 8/02/2010 n. 85-13268 e 1/03/2010 n. 43-13437, il conduttore dovrà provvedere a soddisfare il fabbisogno di parcheggi, o a monetizzarli, in base ai calcoli di cui alle citate delibere, tenuto conto che si tratta di un esercizio commerciale situato in addensamento commerciale di tipo A1, secondo il piano commerciale vigente;

A titolo indicativo si segnala che il calcolo del fabbisogno di posti auto (N) è determinato in funzione della superficie di somministrazione (S) dalla formula seguente:

$$N = 8 + 0,12*(S-100) \quad \text{per } S > 100 \text{ mq}$$

Ai fini di un'eventuale monetizzazione si precisa che il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto auto è pari a 26 mq e che il valore della monetizzazione è 45 €/mq.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del bando, Enti/persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ed inoltre in possesso dei seguenti titoli:

a) possedere i requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs n. 59 del 26/03/2010 e s.m. e i.;

b) insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

c) per i richiedenti extra – comunitari occorre essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

d) ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. 165/2001, i partecipanti non possono aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non devono aver attribuito incarichi ad ex dipendenti del Comune di Biella, che hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

e) insussistenza di rapporti di parentela entro il quarto grado, con gli Amministratori e i Dirigenti del Comune di Biella;

f) insussistenza di altri vincoli anche di lavoro o professionali, in corso o riferibili ai due anni precedenti, con gli Amministratori e i Dirigenti del Comune di Biella;

g) le Persone giuridiche dovranno indicare il numero d'iscrizione al Registro delle Imprese, la sede della Camera di Commercio I.A.A. e il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società.

5. MODALITÀ DI VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-professionale, verrà autocertificato in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione e verrà verificato dall'Amministrazione Comunale nei termini di Legge.

6. CONDIZIONI PER L'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avrà luogo anche nel caso vi sia un solo concorrente che abbia presentato l'offerta valida. Le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dal presente "Avviso d'Asta" che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta presso il sito web o l'Ufficio Patrimonio del Comune di Biella.

Si accetteranno solo offerte di importo pari o superiore al canone mensile a base d'asta.

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta più favorevole al Comune e comunque si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Sono ammesse offerte per procura speciale che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale notarile, in originale o in copia autenticata.

E' ammessa la partecipazione congiunta da parte di due o più soggetti, questi dovranno presentare domanda congiunta, specificando a chi dovrà essere intestato il contratto di locazione che si assumerà la responsabilità del suo adempimento anche nei confronti degli altri utilizzatori.

In caso di partecipazione congiunta, l'eventuale recesso di uno dei componenti, non potrà determinare modifica delle condizioni contrattuali e tanto meno del canone di locazione offerto che rimarrà inalterato per tutta la sua durata.

In caso di recesso del sottoscrittore sarà fatta salva la possibilità degli altri partecipanti di nominare un nuovo referente/contraente contrattuale che subentrerà nel rapporto locativo.

Non saranno ammesse offerte fatte "per persone da nominare", né cessioni ad altri dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario sarà vincolato ad effettuare la stipulazione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data d'aggiudicazione e comunque nei tempi più brevi posti dall'Amministrazione Comunale.

7. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Il sopralluogo dell'immobile è ritenuto necessario e indispensabile per prendere perfetta conoscenza del fabbricato e dei relativi spazi di pertinenza oltre che dell'ubicazione rispetto al territorio comunale e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della domanda ed è, quindi, obbligatorio.

Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente dal titolare dell'attività.

I sopralluoghi potranno essere svolti anche collettivamente, con la presenza contemporanea di più interessati, previo appuntamento da concordarsi con l'Ufficio Patrimonio - tel. 015/3507263 - 479 – e-mail: patrimonio@comune.biella.it

Al termine del sopralluogo, l'interessato dovrà sottoscrivere il verbale di avvenuto sopralluogo da allegare alla domanda di partecipazione all'Asta.

8. NORME PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

L'offerta dovrà essere presentata con le seguenti modalità:

Il **PLICO** (busta grande) chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la dicitura: "ASTA PUBBLICA PER LOCAZIONE LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN BIELLA PIAZZA V. VENETO DEL GIORNO 26 OTTOBRE 2018", oltre all'indicazione di mittente e destinatario, dovrà contenere:

A - **LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**, redatta in bollo, conformemente al fac-simile di cui al modello allegato a), che dovrà essere sottoscritta con firma leggibile.

Alla suddetta domanda dovrà essere allegata, **a pena di esclusione**, una copia fotostatica di un documento di identità non scaduto del sottoscrittore.

Dovrà essere allegato anche il verbale di avvenuto sopralluogo.

B - **OFFERTA ECONOMICA**, redatta conformemente al fac-simile di cui al modello allegato b), con il canone offerto, in cifre e in lettere, e recante la data e la firma dell'offerente; l'offerta dovrà essere inserita, **a pena di esclusione**, in una ulteriore busta (busta piccola), sigillata e firmata sui lembi di chiusura, contrassegnata con la dicitura (da completare): "ASTA PUBBLICA PER LOCAZIONE LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN BIELLA PIAZZA V. VENETO DEL GIORNO 26 OTTOBRE 2018. OFFERTA ECONOMICA".

C - **ATTESTAZIONE DEL VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE**,

I concorrenti dovranno costituire un **deposito cauzionale a garanzia dell'offerta**, pari a tre mensilità del canone mensile a base d'asta, di € **4.155,00** da costituirsi in uno dei seguenti modi:

- versamento presso la Tesoreria Comunale in una filiale UNICREDIT S.p.A. – coordinate bancarie:

Paese	CIN EUR	CIN	ABI	CAB	Conto corrente
IT	60	Y	02008	22310	000104156509

- mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. La fidejussione avrà validità per una durata di 200 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato ed in regola con le vigenti disposizioni della legge sul bollo;

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Biella – Tesoreria".

Tale somma verrà trattenuta all'aggiudicatario in conto deposito cauzionale (reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale).

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla seduta di gara, senza corresponsione di interessi.

Il PLICO (di cui sopra) dovrà pervenire con qualsiasi mezzo, all'Ufficio Protocollo del Comune di Biella in Piazza Battistero n. 4, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno VENERDI' 26 OTTOBRE 2018.

Il tempestivo inoltro, rimane, in ogni caso, ad esclusivo rischio del mittente; ove per qualsiasi ragione il plico non giungesse a destinazione in tempo utile, lo stesso non sarà aperto ed esaminato.

La mancata indicazione del mittente e dell'oggetto, o qualora il plico non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, determinerà, d'ufficio, la declaratoria di inammissibilità del plico che, pertanto, non sarà esaminato.

Non saranno ammesse offerte integrative o modificative di quella già consegnata.

La mancanza del documento attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, nonché la mancanza dei sigilli e delle firme sui lembi di chiusura delle buste, determinano l'esclusione dalla gara.

L'apertura delle buste avrà luogo, in seduta pubblica, **il giorno martedì 30 ottobre 2018 dalle ore 10.00**, presso una sala di Palazzo Oropa in Via Battistero n. 4 – Biella.

9. MODALITÀ D'ESPERIMENTO DELLA GARA

Il giorno stabilito, nella sede dell'Amministrazione Comunale, in seduta pubblica, il Presidente del Seggio di Gara procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del Contenuto della busta ed all'ammissione alla gara.

Si procederà di seguito all'apertura delle buste sigillate "OFFERTA ECONOMICA".

L'assegnazione verrà aggiudicata a chi avrà formulato l'offerta più conveniente per la Città di Biella (canone mensile di locazione più alto).

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 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 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.

La graduatoria sarà pubblicata per 30 giorni all'Albo Pretorio on-line del Comune di Biella.

La graduatoria resterà valida ed utilizzabile per un periodo di due anni dalla data di pubblicazione, fatte salve diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

10. CONDIZIONI GENERALI

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

L'aggiudicatario si intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con il solo atto di aggiudicazione provvisoria mentre gli obblighi del Comune sono subordinati all'approvazione dell'atto di aggiudicazione definitiva da parte del Dirigente Responsabile.

L'Amministrazione si riserva, in qualunque momento sino alla stipula del contratto, la facoltà di recedere dalle operazioni di locazione. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e conseguentemente sarà restituito il versato, escluso ogni altro indennizzo.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dalla locazione o non si presenti per la stipula del contratto, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà l'importo già versato a titolo di cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'inadempienza.

Nel caso in cui non si effettui la stipula del contratto con il primo aggiudicatario si procederà allo scorrimento della graduatoria.

La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla stipula dell'atto.

Tutte le spese contrattuali saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.

Qualsiasi irregolarità dell'offerta, sia nel contenuto che rispetto alle prescrizioni del presente avviso, costituirà motivo di annullamento dell'offerta stessa ad insindacabile giudizio della Commissione di Gara.

L'Ente si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara o di prorogare la data fissata per l'asta senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo.

L'aggiudicatario dovrà dotarsi di ogni autorizzazione necessaria al fine di svolgere nei locali di cui al presente Avviso Pubblico una qualsiasi attività commerciale.

11. TRATTAMENTO DEI DATI

I dati personali trasmessi dai partecipanti al presente avviso avverrà nel rispetto del Regolamento (Ue) 2016/679 di seguito "GDPR" e ss.mm. relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali.

12. INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet del Comune www.comune.biella.it.

Gli interessati potranno assumere ogni ulteriore informazione rivolgendosi al Settore Attività Finanziarie – Ufficio Patrimonio (Via Tripoli n. 48) ai numeri 015 3507263 – 3507479 o durante l'orario di apertura degli uffici nei seguenti giorni ed ore:

- Lunedì, martedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30
- Giovedì dalle ore 8.00 alle ore 16.00.

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 241/90 si comunica che il Responsabile del procedimento è la dr.ssa Paola Vizia – Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

14. DISPOSIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso, si rinvia alla vigente normativa, al regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità dello Stato oltre al Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

IL DIRIGENTE
F.to Arch. Alberto Cecca

ALLEGATI

A): ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DEL GIORNO 26 OTTOBRE 2018.

b): ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DEL GIORNO 26 OTTOBRE 2018. OFFERTA ECONOMICA