

COMUNE DI CASTELLANZA
(Provincia di Varese)
Via delle Rimembranze n. 4
21053 CASTELLANZA (VA)

**BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN
VIA G. BRAMBILLA N. 1/B**

- 1) **ENTE PROPRIETARIO:** COMUNE DI CASTELLANZA Viale Rimembranze n. 4 – 21053 Castellanza (VA) –Tel. 0331 526111 - Fax 0331 501049 – e-mail comune@comune.castellanza.va.it indirizzo di posta elettronica certificata comune@pec.comune.castellanza.va.it - indice un pubblico incanto per l'assegnazione in locazione dell'immobile di seguito descritto:

UBICAZIONE	SUPERFICIE	CLASSE ENERGETICA	DATI CATASTALI	CANONE AFFITTO ANNUO BASE D'ASTA
Via G. Brambilla n. 1/B	ca. mq. 213 al piano terra ca. mq. 213 al piano superiore mq 60 vano scala e ascensore L'immobile dispone di accesso da area cortilizia interna (cortile comune con l'immobile censito al sub. 501 ad uso bar ristorante e relativi accessori)	EPH: 47,67 Kwh/mca	Sez. CZ Fg 5 Mapp. 1014 Sub. 101 Attualmente cat. B/04	€ 29.500,00

2) **DESTINAZIONE IMMOBILE**

In base al vigente P.G.T.: "EDIFICIO APPARTENENTE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NON SOGGETTO A PARTICOLARE DISCIPLINA".

Le destinazioni d'uso ammesse dal vigente P.G.T. sono:

- Residenza: abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate; studi professionali ed affini.
- Servizio alla residenza: esercizi di vicinato; attività di somministrazione di alimenti e bevande; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; orafi; panettieri; parrucchieri; pasticceri; pelliccerie; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico curativa; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; alberghi/locande; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccai; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private.
- Attività terziarie, direzionali, commerciali, artigianali e industriali di produzione: uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; chiese; oratori; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico; attività ad esse assimilabili.
- Altri usi non espressamente citati nei punti precedenti che non siano in contrasto con il P.G.T.

3) DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI

In base vigente P.G.T. non sono ammissibili attività di:

- discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, fatto salvo le attività che non rechino nocumento alla salute del vicinato in base a quanto previsto dal comma V dell'art. 216 del T.U. LL. SS., e di classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole.
- medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali.

Ai sensi della L.R. n. 8 del 21.10.2013 non sono ammissibili attività di:

- Sale gioco ed attività similari

L'immobile non potrà inoltre essere adibito ad attività di:

Phone center - Pizzeria al trancio e kebab - Sala scommesse – Agenzie ippiche e attività similari, ciò in considerazione del fatto che tali attività comportano un'affluenza e permanenza di persone che fanno assumere all'esercizio il carattere di punto di ritrovo e di aggregazione con conseguenti ripercussioni sul piano viabilistico oltre che disturbo al riposo e alla quiete pubblica, considerata la zona di ubicazione degli immobili.

Divieto di installazione, all'interno dell'immobile, di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110, comma 6, del r.d. n. 773/1931 (cd "new slot" e "videolottery VLT", che prevedono una vincita in denaro), come dispone l'art. 5, comma 1, della legge regionale n. 8/2013. Ciò in quanto si tratterebbe di una "nuova installazione di apparecchi" a meno di 500 metri da "luoghi sensibili" (scuole, chiese, impianti sportivi, ecc.)

Non saranno pertanto prese in considerazione offerte per lo svolgimento delle attività sopra elencate.

4) PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE

Si provvederà all'assegnazione in locazione dell'immobile mediante pubblico incanto con il metodo dell'offerta segreta da confrontarsi con il canone a base d'asta ai sensi di quanto previsto dall'art. 73 – lettera c) - del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m.i. .

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo più alto rispetto alla base d'asta.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dalla Commissione di gara.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m.i. , si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. E' 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 rappresentante, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, fermo 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.

Nel caso in cui la gara vada deserta l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione in locazione dell'immobile tramite trattativa privata ai sensi dell'art. 41 - punto 1) - del R.D. 23.5.1924, N. 827 e s.m.i.

5) PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile sarà assegnato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione di superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettare espressamente nel loro complesso.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e di altri enti pubblici.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualunque intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento utenze che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune, durante o a termine del rapporto.

Il Comune di Castellanza, in qualità di locatore, garantisce la conformità degli impianti ai termini del D.M. 37/2008 con riferimento alla destinazione d'uso preesistente di "Centro di aggregazione", per la quale è stato rilasciato certificato di agibilità in data 23.10.2014.

Clausole contrattuali

- Il pagamento del corrispettivo annuo, risultante dall'esito della gara, deve avvenire, in rate trimestrali, previa emissione di avviso di pagamento da parte dell'Ente. I canoni sono soggetti ad adeguamento Istat nella misura annua del 75% ;
- Corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
- Divieto di cessione del contratto e di sublocazione, anche parziale, del bene assegnato, fatta eccezione per quanto previsto dall'art. 36 della L. 397/78 e s.m.i.;
- Per la locazione deve essere costituito un deposito cauzionale, a carico del relativo conduttore, pari a tre mensilità del canone annuale, garantito da fideiussione bancaria o assicurativa, non imputabile in conto pigioni;
- Il conduttore si obbliga ad assicurare l'immobile per il Rischio Locativo con polizza da prodursi entro 30 giorni dalla firma del contratto;
- Eventuali adeguamenti di impianti di cui al D.M. 37/2008 che si rendessero necessari saranno ad esclusivo carico del conduttore;
- Il conduttore deve obbligatoriamente ottenere l'assenso scritto del locatore per tutte le migliorie, le modificazioni e le addizioni ai locali. Al termine della locazione, tali migliorie/addizioni, asportabili senza danno, potranno essere rimosse e trattenute dal conduttore; quelle non rimovibili (o rimovibili con danno) resteranno a beneficio del locatore;
- Il conduttore dovrà intestare direttamente a sé i contratti di somministrazione di acqua, energia elettrica, gas ecc.
- Sono a carico del conduttore tutte le spese eventualmente necessarie per le opere di ripristino funzionale dell'immobile, che possono consistere nella manutenzione ordinaria, in quella straordinaria e nella ristrutturazione edilizia o nel restauro e risanamento conservativo senza variazioni di volume finalizzate all'adeguamento degli spazi per l'esercizio dell'attività;
- L'aggiornamento della categoria catastale e della certificazione energetica sono a totale carico del conduttore;
- **Sono a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria e le spese di manutenzione straordinaria.**

6) DURATA DEL CONTRATTO:

La locazione sarà concessa ai sensi delle disposizioni contenute nella Legge 27.7.1978, n. 392 e s.m.i., per la durata di anni sei, a far tempo dalla data di stipula del contratto, rinnovabile per uguale periodo qualora non venga data disdetta da una delle parti dodici mesi prima della scadenza.

7) INDIRIZZO AL QUALE I PLICHI CONTENENTI LE OFFERTE DEBbono ESSERE INVIATI: COMUNE DI CASTELLANZA – Viale Rimembranze N. 4 – 21053 CASTELLANZA (VA) c/o Protocollo Generale

8) TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE:

il piego dovrà pervenire entro **le ore 12,00 del _____**

Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di prorogare la data della gara stessa senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

9) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

L'offerta dovrà pervenire presso l'Amministrazione Comunale, all'indirizzo indicato all'art. 7, ed essere contenuta in plico perfettamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

Il plico dovrà pervenire, ad esclusivo rischio del mittente in uno dei modi seguenti a scelta della ditta concorrente:

- a mano, con possibilità di rilascio di ricevuta da parte dell'Ufficio Protocollo comunale, durante gli orari d'ufficio di tutti i giorni feriali, escluso il sabato,
- con raccomandata A.R. a mezzo del servizio postale di Stato,
- con raccomandata a mezzo agenzia autorizzata.

Non verranno accettati reclami di sorta nel caso in cui l'offerta medesima non pervenisse in tempo utile. Scaduto il termine di cui sopra non sarà accettato alcun altro piego contenente alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad un'offerta precedente.

Il plico dovrà recare all'esterno oltre alla **ragione sociale della società**, la seguente dicitura:

“ NON APRIRE - OFFERTA PER LA LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE VIA BRAMBILLA N. 1/B “

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, deve contenere **DUE buste** di seguito distinte:

Una prima busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno, oltre al nominativo della ditta concorrente, la dicitura **“BUSTA n. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**, che dovrà contenere:

- 1) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Utilizzando il Modello Allegato “B”
- 2) Copia del presente bando di gara, debitamente sottoscritto per accettazione

Una seconda busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno, oltre al nominativo della ditta concorrente, la dicitura **“BUSTA n. 2 – OFFERTA ECONOMICA”**, nella quale deve essere contenuta, a pena di non ammissione alla gara:

- 1) Dichiarazione, redatta in lingua italiana, contenente l'offerta del canone annuo, sia in cifre che in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta, in base al modello allegato “A” del presente bando, sottoscritta con firma leggibile per esteso dell'offerente o del legale rappresentante in caso di società.

Si precisa:

- Non sono ammesse, pena l'esclusione, offerte condizionate, incomplete
- In caso di discordanza tra quanto espresso in cifre e quanto espresso in lettere si considererà valida l'indicazione più favorevole per il Comune
- Non sono ammesse alla gara le offerte nel caso manchi o risulti incompleto o irregolare qualcuno dei documenti richiesti, nonché le offerte delle società a carico delle quali dovesse risultare una delle cause di esclusione da pubbliche gare previste dall'art. 80 “Motivi di esclusione” del D.Lgs. 50/2016;

10) PERIODO DURANTE IL QUALE L'OFFERENTE E' VINCOLATO ALLA PROPRIA OFFERTA
180 giorni dal termine ultimo di presentazione delle offerte.

11) CELEBRAZIONE DELLA GARA:

la gara sarà esperita il _____ alle ore _____ nella Sede del Comune di Castellanza in Viale Rimembranze n. 4. Possono presenziare all'apertura delle offerte i rappresentanti delle società partecipanti. In tale seduta si procederà all'apertura dei plichi e alla verifica dei documenti di

partecipazione, all'apertura dell'offerta economica, alla formulazione della graduatoria ed all'aggiudicazione provvisoria al concorrente che avrà presentato la migliore offerta .

12) AVVERTENZE:

Resta inteso che:

- Il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile
- Trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente
- L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione della gara dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo
- E' facoltà dell'Amministrazione eseguire accertamenti sulle dichiarazioni prima della stipula del contratto e di annullare l'aggiudicazione nel caso in cui le dichiarazioni fornite non fossero conformi al vero. In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di assegnare l'immobile al concorrente che segue in graduatoria.
- In caso di rinuncia all'aggiudicazione, sarà facoltà dell'amministrazione procedere a nuova aggiudicazione secondo l'ordine di convenienza delle offerte presentate così come rilevabile dal verbale di gara
- Si informa che si darà corso alla pubblicazione dei risultati di gara sul sito internet del comune
- Tutte le imposte, tasse spese accessorie e diritti di segreteria conseguenti alla gara, alla stipulazione del contratto di locazione sono a carico dell'aggiudicatario.

11) INFORMATIVA D.Lgs. 196/2003

In ottemperanza al D.Lgs 196/2003, i dati raccolti saranno utilizzati al solo fine dell'espletamento della gara di cui al presente bando. Nelle forme previste dal citato decreto verrà effettuato il trattamento dei dati e potranno essere esercitati i diritti riconosciuti all'interessato.

12) SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare l'immobile alla presenza di un tecnico, previo appuntamento al numero 0331 526254 e-mail e.bissola@comune.castellanza.va.it Geom. Elisa Bissola.

13) ALTRE INDICAZIONI UTILI ALL'ESPLETAMENTO DELLA GARA

Il Funzionario Responsabile del Procedimento è la Sig.ra Anna Moreni – Servizio Tributi Economato – Tel. 0331 526233 Fax 0331 526286 e-mail tributi@comune.castellanza.va.it .

Il bando di gara può essere ritirato presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune di Castellanza (Tel. 0331 526250 e-mail comunicazione@comune.castellanza.va.it) o scaricato dal sito internet www.comune.castellanza.va.it

Per ogni eventuale ulteriore informazione, è possibile rivolgersi per informazioni di tipo amministrativo al Servizio Tributi – Tel. 0331 526233-266 – dal Lunedì al Venerdì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, per informazioni di tipo tecnico al Settore Lavori Pubblici Tel. 0331 526289.

Allegati:

- ◆ Modello "A" per l'offerta
- ◆ Modello "B" dichiarazione
- ◆ Visura catastale

Castellanza, _____

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Rag. Cristina Bagatti

ALLEGATO "A"

Modello per la presentazione dell'offerta

...I.... sottoscritt.....
nat....a.....il.....residente a
Prov.Cap in Via.....n.....
Codice Fiscale/ P.IVA.....
Tel.....Cell.....Fax.....
indirizzo e-mail.....
indirizzo PEC (se in possesso).....

- in qualità di persona fisica e in proprio nome, per conto e nell'interesse proprio;
- in qualità di Rappresentante legale della Società/Ente

.....
con domicilio fiscale inCAP.....
via n.
indirizzo e-mail.....
indirizzo PEC (se in possesso).....
dice Fiscale/ P.IVA.....

Per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in **Via G. Brambilla n. 1/B**
così come visto e piaciuto

O F F R E

Un canone annuo di
€ (Euro).¹
oltre I.V.A. se dovuta.

Firma leggibile e per esteso

.....

¹ Non inferiore all'importo a base d'asta pari ad €22.390,00

ALLEGATO "B"

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

...I.... sottoscritt.....
nat....a.....il.....residente a
Prov.Capin Via.....n.....
Codice Fiscale/ P.IVA.....
Tel.....Cell.....Fax.....
indirizzo e-mail.....
indirizzo PEC (se in possesso).....

in qualità di persona fisica e in proprio nome, per conto e nell'interesse proprio;

in qualità di Rappresentante legale della Società/Ente

.....
con domicilio fiscale inCAP.....
via n.
indirizzo e-mail.....
indirizzo PEC (se in possesso).....
dice Fiscale/ P.IVA.....

CHIEDE

di partecipare alla gara per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale, così come visto e piaciuto, sito in **Via G. Brambilla n. 1/B**
Preso visione del Bando di Gara, sotto la propria responsabilità, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR. 445 del 28 dicembre 2000 in caso di false dichiarazioni mendaci:

DICHIARA AI SENSI DELL'ART. 47 DEL DPR 445/2000

- a) Di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- b) Di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione
- c) Di non trovarsi nelle condizioni di esclusione previste dall'art. 80 "Motivi di esclusione" del D.Lgs. 50/2016;
- d) Di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse;
- e) Di non risultare moroso nei confronti dell'Amministrazione comunale;
- f) Di non essere direttamente od indirettamente parte di accordi con altri concorrenti alla gara, volti ad alterare la libera concorrenza

DICHIARA INOLTRE

- a. Che nell'immobile di proprietà comunale sito in Via G. Brambilla n. 1/B intende svolgere l'attività di (specificare quale, con esclusione di quelle elencate nel bando di gara)
- b. Di avere preso visione, aver compreso e di accettare integralmente e senza riserve tutte le clausole previste dal Bando di gara;

- c. Di aver esaminato i locali e di ritenerli adatti all'attività che si intende svolgere, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti e di obbligarsi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato
- d. Che ogni eventuale innovazione, a totale carico del conduttore, non potrà essere fatta senza il preventivo consenso scritto del proprietario
- e. Di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. N. 196/2003, e di autorizzare che tutti i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Firma leggibile e per esteso

.....

La presente può essere sottoscritta anche non in presenza di dipendente addetto all'autentica. In tal caso deve essere allegata copia fotostatica, non autenticata, di un documento d'identità del sottoscrittore (art. 2, comma 10, legge 191/98)