



IL COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO

BANDO PUBBLICO PER L'AFFITTO DI UN IMMOBILE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO IN CERRETO CAPOLUOGO VIA VITTIME DEL TERRORISMO DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG.34 PART.133

In esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 44 del 9.5.2016 l'Amministrazione Comunale di Cerreto di Spoleto intende assegnare in affitto una unità immobiliare ad uso Albergo Ristorante sita in Cerreto di Spoleto Via Vittime del Terrorismo, riportata in catasto al fg.34 Part.133.

I locali che compongono l'unità immobiliare saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone annuo a base d'asta di Euro 13.200,00.

La durata dell'affitto è di anni 9 (nove) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della Legge n.392/78, rinnovabile nei termini di legge, previo apposito provvedimento da parte del Comune.

All'atto della stipula del contratto di affitto dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo, mediante fideiussione bancaria o assicurativa escutibile con l'obbligo di ricostituzione in caso di escussione della stessa nel corso del contratto, a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali e della corretta restituzione dell'immobile alla scadenza contrattuale e per il risarcimento dei danni eventualmente arrecati agli immobili. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Cerreto di Spoleto. La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'aggiudicazione.

E' inoltre obbligo dell'affittuario presentare al momento della stipula del contratto una polizza assicurativa stipulata con primaria compagnia assicurativa non inferiore ad Euro 500.000,00 a garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti, danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata dell'affitto.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni dall'Istat nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%.

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile viene affittato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve, con servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Saranno a carico del soggetto aggiudicatario eventuali opere di manutenzione ed opere di adeguamento a normazione dei locali e degli impianti qualora necessarie ai fini dell'esercizio dell'attività che verrà insediata.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei

locali potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amm.ne Comunale, sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale e con onere a totale carico dell'affittuario.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria, saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune. Nell'eventualità che suddetti lavori siano superiori ad Euro 20.000,00, l'Amm.ne Comunale concorderà con l'affittuario una riduzione del canone di affitto a parziale copertura dei costi dei lavori effettuati.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

L'affittuario dovrà provvedere all'allestimento della struttura per renderla idonea all'attività a cui è destinata.

Il contratto di affitto potrà essere sospeso per la realizzazione di lavori di miglioramento, a seguito di eventuali riconoscimenti di appositi contributi all'Amm.ne Comunale.

La temporanea sospensione varrà per il periodo necessario alla realizzazione dei lavori e comporterà la sospensione del canone di affitto senza altri oneri a carico dell'affittuario a compensazione del mancato utilizzo della struttura da parte dello stesso.

PRINCIPALI ADEMPIMENTI E VINCOLI DELL'AGGIUDICATARIO

Le principali condizioni a carico dell'aggiudicatario, che caratterizzeranno il contratto di affitto oggetto del presente bando, sono di seguito riportate:

- a) E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonchè il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di affitto e relative norme di legge;
- b) Corrispondere il canone annuo in dodici rate mensili anticipate, di cui la prima rata dovrà essere corrisposta alla data di sottoscrizione del contratto di locazione risultante dall'esito della gara.
- c) Provvedere, a propria cura e spese, a rendere i locali idonei allo svolgimento delle attività di pubblico esercizio ed a dotare gli stessi di attrezzature conformi alla normativa vigente in materia;
- d) Obbligo di eseguire, a propria cura e spese, gli interventi di manutenzione ordinaria per tutta la durata del rapporto, oltre ai lavori di manutenzione e/o di sistemazione interna funzionali all'esercizio dell'attività svolta dall'aggiudicatario, ivi inclusi i lavori di adeguamento degli impianti rispetto alle esigenze dell'aggiudicatario. Qualora sia necessario effettuare tali interventi l'aggiudicatario dovrà presentare apposito progetto che sarà sottoposto ad approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e dovrà ricevere parere favorevole di tutti gli enti e/o uffici competenti. Una volta eseguiti, i lavori accederanno automaticamente e gratuitamente alla proprietà comunale con rinuncia dell'aggiudicatario a pretendere gli indennizzi di cui agli artt. 1592 e ss. del Codice Civile, salvo diversa disposizione espressa del Comune di Cerreto di Spoleto;
- e) Obbligo di non apportare modifiche ai locali, compresi i relativi impianti, qualora manchi il preventivo consenso scritto del Comune di Cerreto di Spoleto, il quale si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nella situazione di fatto risultante dal verbale di consegna dell'immobile con ripristino a spese dell'aggiudicatario. Al termine dell'affitto il Comune di Cerreto di Spoleto stabilirà se l'aggiudicatario dovrà ripristinare i locali con le caratteristiche presenti al momento dell'inizio dell'affitto o meno, senza che lo stesso possa avanzare alcuna pretesa di rimborso o indennizzo;
- f) L'aggiudicatario si impegna a lasciare i locali in buono stato di manutenzione e perfettamente puliti ed ordinati e completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà alla scadenza del contratto, o al verificarsi di una delle cause di risoluzione o rescissione dello stesso, salvo il risarcimento del danno;
- g) Assumere la nomina di consegnatario e custode dei beni affidati. Il custode risponderà dei beni affidati in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie qualora dipendenti a cause a lui imputabili;

- h) Sostenere tutte le spese per l'allacciamento delle utenze e quelle dei relativi consumi (acqua, energia elettrica, gas, ecc.) e ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività dell'aggiudicatario;
- i) Sottoscrivere il contratto d'affitto entro il termine posto e comunicato dal Comune di Cerreto di Spoleto;
- l) L'unità immobiliare è assegnata a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azioni per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ad accettate espressamente nel loro complesso;

Al cessare del rapporto d'affitto, per qualsiasi causa, il conduttore non potrà pretendere alcuna indennità di buona uscita o di altro genere, inclusa la perdita per l'avviamento commerciale. Pertanto, anche se l'immobile oggetto d'affitto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatto diretto con il pubblico degli utenti e/o consumatori, nessun compenso sarà dovuto al conduttore a titolo di avviamento di cui all'art.34 della L.392/1978 e s.m.i, non trattandosi di contratto d'affitto di azienda.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini dell'esercizio dell'attività di pubblico esercizio e delle attività connesse. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune, durante o a termine del rapporto, in quanto di detta circostanza si è tenuto conto nella definizione del canone posto a base di gara.

Il soggetto aggiudicatario dovrà essere in possesso anche dei requisiti soggettivi, professionali e morali richiesti per l'attività di pubblico esercizio che saranno esercitate nell'immobile.

Il soggetto aggiudicatario dovrà consentire il libero accesso al personale del Comune di Cerreto di Spoleto o ad altro personale da questo incaricato al fine di controllare la buona conservazione della struttura ed a facilitare le verifiche in merito al rispetto di quanto contenuto nel presente avviso.

Costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art.1453 del codice Civile: il mancato pagamento del canone d'affitto alla scadenza per n. 3 (tre) mesi per qualunque causa imputabile al conduttore;

SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA

Sono ammessi a partecipare alla gara sia le persone fisiche che le società, purchè in possesso alla data di presentazione dell'offerta, dei requisiti richiesti dal presente bando.

L'offerta economica avrà validità per la durata di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione.

MODALITA' E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

I richiedenti, per essere ammessi alla gara, dovranno possedere alla data di presentazione dell'offerta, i seguenti requisiti:

Persone fisiche

-di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati e di non trovarsi in alcuna delle cause di incompatibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui alle vigenti normative.

-di essere in regola con la legislazione antimafia

Società

- iscrizione al registro delle Imprese (indicare numero e camera di Commercio I.A.A. e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società;
- i soci non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amm.ne.
- La Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata, che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni e non si trovi in alcuna delle cause di incompatibilità a contrarre con la Pubblica Amm.ne di cui alle vigenti normative.
- La Società si trovi in regola con la legislazione antimafia.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Asta pubblica per mezzo di offerte segrete, con aggiudicazione al concorrente che avrà offerto il canone annuo più alto rispetto a quello posto a base di gara.

Si precisa che sono ammesse offerte superiori al corrispettivo annuo a base d'asta di Euro 13.200,00; eventuali offerte alla pari o inferiori all'importo posto a base di gara saranno escluse dalla procedura.

In caso di parità di offerta si procederà a chiedere agli offerenti, una offerta migliorativa da presentarsi in busta chiusa; in caso di ulteriori offerte uguali si procederà al sorteggio delle offerte uguali alla presenza degli interessati.

Non saranno prese in considerazione offerte inferiori al limite sopra indicato.

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Cerreto di Spoleto Piazza Pontano n.18, **entro le ore 13,00 del giorno 30 maggio 2016** a pena di esclusione dalla gara, un plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "NON APRIRE-OFFERTA ASTA PUBBLICA PER AFFITTO LOCALE AD USO ALBERGO RISTORANTE".

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

Detto plico dovrà contenere:

BUSTA 1-DOCUMENTI

Istanza di ammissione alla gara redatta in carta semplice (ALL.A), contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, compreso codice fiscale e Partita Iva (se trattasi di Società), debitamente sottoscritta dall'interessato o dal Legale rappresentante della Società, con allegato un valido documento di riconoscimento dello stesso;

L'istanza deve contenere le seguenti dichiarazioni :

Persone fisiche

-di non aver a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinano incapacità a contrattare con la pubblica amm.ne.

-di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati e di non trovarsi in alcuna delle cause di incompatibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui alle vigenti normative.

-di essere in regola con la legislazione antimafia

*essersi recato sul posto ove si trova il locale oggetto della locazione, di aver presa conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possano aver influito sulla determinazione del canone e delle condizioni contrattuali.

Tale dichiarazione dovrà essere supportata da una certificazione di avvenuto sopralluogo validata da un rappresentante del Comune appositamente delegato.

*aver visionato il fabbricato oggetto della locazione e di averlo trovato idoneo all'uso a cui deve essere destinato.

-di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente bando di gara.

Società

-iscrizione al registro delle Imprese (indicare numero e camera di Commercio I.A.A. e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società;

-i soci non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amm.ne.,

-la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata, che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni e non si trovi in alcuna delle cause di incompatibilità a contrarre con la Pubblica Amm.ne di cui alle vigenti normative.

-la Società si trovi in regola con la legislazione antimafia.

-dichiarazione di :

*essersi recato sul posto ove si trova il locale oggetto della locazione, di aver presa conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possano aver influito sulla determinazione del canone e delle condizioni contrattuali.

Tale dichiarazione dovrà essere supportata da una certificazione di avvenuto sopralluogo validata da un rappresentante del Comune appositamente delegato.

*aver visionato il fabbricato oggetto della locazione e di averlo trovato idoneo all'uso a cui deve essere destinato.

-di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente bando di gara.

BUSTA 2-OFFERTA ECONOMICA

Offerta, datata e sottoscritta dall'offerente, predisposta come dichiarazione su carta resa legale contenente la descrizione del bene oggetto della gara ed il prezzo del canone annuo offerto (espresso in cifre e in lettere). Detto importo dovrà essere in aumento rispetto a quello a base d'asta.

L'offerta così predisposta dovrà essere inserita in una **busta sigillata e controfirmata lungo i lembi di chiusura**, riportante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "OFFERTA ECONOMICA PER AFFITTO UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO ALBERGO RISTORANTE".

Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello in lettere, sarà ritenuto valido in ogni caso quello più favorevole per l'Amministrazione.

L'asta si terrà in seduta pubblica il giorno 31.5.2016 alle ore 11,00 presso la sede comunale-Ufficio Segreteria.

MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Il plico che perverrà in ritardo rispetto al predetto termine non verrà preso in considerazione. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata e firmata sui lembi di chiusura.

Nel caso in cui l'offerta sia carente o incompleta della documentazione richiesta l'Amministrazione Comunale ne richiederà l'integrazione.

La mancata integrazione determinerà l'esclusione dalla gara.

PROCEDUTA DELLA GARA E DELL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione verrà effettuata e sarà definitiva ad unico incanto e diventerà definitiva con la presentazione della documentazione a comprova dei requisiti di ammissione.

L'Amm.ne si riserva di disporre con provvedimento motivato, ove ne ricorrano ragioni di interesse pubblico, la non aggiudicazione, la riapertura dei termini della gara con l'eventuale ripetizione delle operazioni della stessa.

MODALITA' D'ESPERIMENTO DELLA GARA

Il giorno stabilito dal presente bando (31.5.2016) nella sede dell'Amm.ne Comunale, in seduta pubblica la Commissione procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto delle buste delle domande ed all'ammissione dei concorrenti alla gara.

Successivamente la Commissione procederà all'apertura delle buste sigillate con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" ALL.B)

Il risultato della gara verrà comunicato formalmente ai concorrenti entro 15 giorni dall'aggiudicazione.

L'Amm.ne si riserva la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento, la procedura della gara stessa.

Nel caso di rinuncia del concorrente aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere allo scorrimento della graduatoria ed all'aggiudicazione al soggetto che accetti la locazione dell'immobile alle condizioni economiche proposte dall'originario aggiudicatario.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amm.ne sia venuto in possesso in occasione dell'espletamento del presente provvedimento verranno trattati nel rispetto della legge.

CONTESTAZIONI E CONTROVERSIE

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione dal Presidente della gara al quale è riservata, la facoltà insindacabile di prorogare la data, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico del conduttore.

Del presente bando di gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet del Comune di Cerreto di Spoleto e su un quotidiano testata regionale.

Copia del presente Bando di Gara e di tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto della locazione sono in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Cerreto di Spoleto, al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Il Responsabile del Procedimento è la sig.ra Bocci Oriana tel.0743/91231; email: orianabocci@comune.cerretodispoleto.pg.it.

Per prendere visione dei locali prima di presentare l'offerta potranno farne richiesta alla sig.ra Bocci Oriana Tel.0743/91231.

Cerreto di Spoleto, lì 9.5.2016

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
ORIANA BOCCI

ALL.A)

Al Sig.Sindaco
Del Comune di
Cerreto di Spoleto

AFFITTO IMMOBILE AD USO ALBERGO RISTORANTE DI PROPRIETA' COMUNALE
POSTO IN VIA VITTIME DEL TERRORISMO

Il sottoscritto _____ nato a _____

Il _____ nella propria qualita' di _____

Con sede in _____ Via _____ n. _____ Tel. _____

Codice Fiscale _____ P.I. _____

FA ISTANZA

A codesto spett.Comune per la partecipazione alla gara di aggiudicazione della locazione dell'immobile in oggetto.

A tal fine , ai sensi degli artt.46 e 47 del DPR n.445/2000 e del DPR n.403/98, consapevole delle sanzioni previste in materia di falsità in atti e facendo espresso riferimento alla gara di cui trattasi dichiara:

a) Di essere titolare della Ditta _____

Con sede in _____ iscritta alla CCIAA di _____

Al n. _____ del registro imprese (dichiarazione solo per titolari di impresa)

- b) Di non avere/che i soci non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinano incapacità di contrattare con la Pubblica Amm.ne.
- c) Di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito, di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, di non essere in alcune delle cause di incompatibilità a contrattare con la Pubblica Amm.ne di cui alle vigenti normative/che la Società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata, che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni, che non si trova in alcuna delle cause di incompatibilità a contrattare con la Pubblica Amm.ne di cui alle vigenti normative.
- d) Di essere /che la Società' è in regola con la legislazione antimafia
- e) Di non essere iscritto al registro dei protestatari/ che la Società non è iscritta al registro dei protestatari.
- f) Di possedere adeguata situazione economica di solvibilità/ che la Società' si trova in stato di solidità economico/finanziario.
- g) Di accettare tutte le condizioni indicate nel Bando Pubblico di gara
- h) Di essersi recato sul posto ove si trova il locale oggetto della locazione, di aver preso conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possano aver influito sulla determinazione del canone e delle condizioni contrattuali.
- i) Di aver visionato il fabbricato oggetto della locazione e di averlo trovato idoneo all'uso a cui deve essere destinato.

Cerreto di Spoleto, lì _____

firma _____

ALL.B)

Al Sig.Sindaco
Del Comune di
Cerreto di Spoleto

OFFERTA ECONOMICA PER AFFITTO IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DA
ADIBIRE AD ALBERGO RISTORANTE UBICATO IN VIA VITTIME DEL TERRORISMO

Il sottoscritto _____ nato _____ il _____

Nella propria qualità di _____ con sede _____

In _____ via _____ n. _____

Tel. _____ C.F. _____ P.I. _____

DICHIARA

Ai fini della locazione dell'unità immobiliare di proprietà del Comune di Cerreto di Spoleto in Via
Vittime del Terrorismo ad uso albergo ristorante di cui al Bando Pubblico di aver preso conoscenza

e di accettare tutte le condizioni e le clausole riportate nel bando stesso.

OFFRE

Quale canone annuo la somma di Euro _____ in cifre,

(diconsi Euro _____ in lettere).

Luogo e data

FIRMA