



COMUNE DI SASSOCORVARO AUDITORE - PU

Via Roma - capoluogo, n. 2 – 61028 Sassocorvaro Auditore (PU)
Tel. 0722.769011 Fax 0722.769258 Pec comune.sassocorvaroauditore@legalmail.it
www.comune.sassocorvaroauditore.pu.it e-mail comune.sassocorvaroauditore@provincia.ps.it

4^ Settore – Lavori Pubblici e Patrimonio - Responsabile Ing. Polidori Enrica

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LOC. PIAGNANO DA DESTINARE A CENTRO DI PROMOZIONE TURISTICA – GASTRONOMICA DEI PRODOTTI TIPICI DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE LL.PP. E PATRIMONIO

In esecuzione della Determinazione Reg. Gen. n. 5 del 11.01.2024;

RENDE NOTO

che si procederà all'esperimento dell'asta pubblica per la locazione dell'immobile in oggetto, da destinare a CENTRO DI PROMOZIONE TURISTICA – GASTRONOMICA DEI PRODOTTI TIPICI DEL TERRITORIO da aggiudicare con il sistema di cui all'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 (per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontare con la base d'asta) come meglio specificato nel Disciplinare di gara.

1. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare persone fisiche e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, come specificato nel disciplinare di gara.

2. OGGETTO, LUOGO E DESCRIZIONE DELLA LOCAZIONE

LUOGO: territorio comunale di Sassocorvaro Auditore, **Borgo di Piagnano** situato nella frazione di Caprazzino.

DESCRIZIONE: Locazione del complesso ex Canonica di Piagnano per la realizzazione *di un centro di promozione turistica – gastronomica dei prodotti tipici del territorio*. Il Complesso è costituito da due edifici, il primo, è costituito dalla ex canonica annessa alla chiesa di San Salvatore nella parte alta del borgo e adibito al piano terra a ristorazione ed a camere il piano primo; il secondo, è ubicato a ridosso della seconda cerchia di mura, in prossimità della porta d'accesso al Borgo nella parte bassa intermente adibito a camere.

CONSISTENZA: Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza alcuna riserva od eccezione.

L'eventuale attrezzatura presente nel locale resta a disposizione dell'aggiudicatario che potrà utilizzarla.

DATI CATASTALI: il complesso è costituito da due unità immobiliari Individuate al NCEU al foglio 51 mappale 39 sub. 4/5/6 e al foglio 51 mappale 48 sub.5 .

DIMENSIONI DELL'IMMOBILE: la superficie lorda dell'immobile è di circa mq. 388,64
Si allega al presente bando la planimetria catastale e di progetto.

3. BASE ASTA E AGGIORNAMENTO CANONE

Il canone annuo posto a base d'asta per la locazione di cui sopra è pari ad **euro 12.000,00 oltre ad IVA di legge se dovuta**.

Il canone offerto in sede di gara, dal 2° anno di locazione, sarà aggiornato sulla base della variazione di legge secondo l'indice ISTAT annuo.

4. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto sarà di n. 6 (sei) anni rinnovabile di ulteriori 6 (sei) anni fatta salva la disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con nota raccomandata entro 12 mesi prima della scadenza dello stesso.

Il Comune potrà recedere alla scadenza del primo contratto fatto salvo l'invio della disdetta al conduttore con lettera raccomandata A/R – PEC all'indirizzo del comune almeno 12 mesi prima della scadenza nel caso in cui intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività correlate alla propria finalità istituzionale.

5. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento è:

- l'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;
- la legge 27 luglio 1978 n. 392 (disciplina delle locazioni di immobili urbani).
- l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- D.Lgs. n. 36/2023 art. 13 comma 2

6. USO DEI LOCALI E DIVIETI

I locali oggetto di locazione dovranno essere destinati per la realizzazione di un centro di promozione turistica – gastronomica per la promozione dei prodotti tipici del territorio nel rispetto del vincolo imposto con L.R. n.9/2006.

Non è consentito cambiare la destinazione d'uso dei locali, se non all'interno delle categorie ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti e previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione locataria.

Con deliberazione di giunta municipale dell'ex Comune di Sassocorvara numero 53 in data 5 giugno 2015 è stato costituito vincolo di specifica destinazione d'uso relativo all'immobile di proprietà comunale sito in località Piangano in conformità a quanto riportato nella citata convenzione del 05.02.2014; tale vincolo decorre dal 16 dicembre 2015 e pertanto fino al 14 dicembre 2025.

Tale vincolo dovrà essere rispettato comunque per tutta la durata della locazione.

Sono **espressamente vietate**:

- a. tutte le attività non compatibili con l'attività istituzionale del Comune (locali notturni, sale giochi, attività esclusivamente commerciali e/o produttive, palestre e sanità, magazzino, deposito).
- b. cedere a terzi in tutto o in parte il contratto di locazione, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente. E' altresì vietato procedere alla sublocazione o subappalto della gestione, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente e sempreché sia dichiarato l'intento di subappaltare in sede di gara, al momento della presentazione dell'offerta, con l'espressa dichiarazione della tipologia di servizio che si intende subappaltare ed in misura comunque non superiore a quanto previsto dall'art. 118 del D.Lgs. 163/2006.

Si specifica che l'inosservanza delle condizioni sopra riportate produrrà la revoca immediata della locazione.

7. LICENZE

Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario l'ottenimento delle autorizzazioni e delle licenze per l'attività da insediare all'interno dei locali purché compatibile con la destinazione d'uso di cui al punto precedente.

8. NULLA OSTA AUSL ED EVENTUALI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO

Qualora necessarie, sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla-Osta dell'AUSL, DEL Comando dei VV.F per iniziare l'attività, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari e/o conseguenti (opere edili, sistemazione impianto elettrico)

9. SPESE ACCESSORIE

I locali sono allacciati alle pubbliche utenze: energia elettrica, telefono, acquedotto, fognatura, gas metano tramite un sistema autonomo, sono a totale carico dell'aggiudicatario tutte le spese per riattivare le utenze per garantire le volturazioni delle utenze e i costi successivi dei consumi e/o dei canoni.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di manutenzione e di adeguamento del locale, compreso eventuali sostituzione di pavimenti, apparecchi igienico sanitari, rubinetterie, corpi scaldanti, impianti illuminanti ecc..

Sono a totale carico dell'aggiudicatario le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti, sia per necessità di legge che per scelta personale; nonché le spese necessarie per adeguare il locale igienico esistente alle normative per i portatori di handicap.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di locazione.

Le spese per la stipula del contratto di locazione sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura dell'attività a fine contratto.

10. ISPEZIONE DEI LOCALI

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta anche mezzo PEC / via mail, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

11. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario deve impegnarsi a riconsegnare l'unità immobiliare concessa in buono stato, salvo il deterioramento d'uso al termine della locazione.

12. MODIFICHE AI LOCALI

L'aggiudicatario potrà apportare successive modifiche, innovazioni, migliorie all'immobile concesso, escluso il cambio di destinazione d'uso, previo ottenimento del nulla-osta in forma scritta da parte del Comune.

Tutte le spese per tali opere sono a carico dell'aggiudicatario e non sono riconosciute né a scomputo del canone di locazione, né a fine contratto.

13. RESPONSABILITA' ED OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

A garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali, l'impresa aggiudicataria dovrà costituire:

- **DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO** nell'importo di n. 6 mensilità del canone di locazione come determinato a seguito dell'offerta.
E' ammessa la costituzione della cauzione definitiva mediante fideiussione bancaria o assicurativa, secondo le vigenti disposizioni di legge: la fideiussione dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e deve avere operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione concedente. In caso di riunione di concorrenti, la cauzione se prestata mediante fideiussione è presentata su mandato irrevocabile dall'impresa mandataria o capogruppo in nome e per conto di tutti i concorrenti con responsabile solidale nel caso di associazione temporanea di tipo orizzontale e, con responsabilità pro quota nel caso di associazione temporanea di tipo verticale. Il locatario dovrà altresì garantire per il primo anno, mediante polizza fidejussoria a favore del comune, una somma pari alla prima annualità della locazione.
- **POLIZZA DI ASSICURAZIONE:** Il concessionario è direttamente responsabile dei danni che possono essere arrecati all'area e alle opere già esistenti nonché per tutto ciò che potrà accadere all'interno della zona concessa sia alle persone autorizzate che a terzi. L'impresa aggiudicataria è altresì obbligata a stipulare una assicurazione per la responsabilità civile.

L'aggiudicatario su richiesta scritta dell'amministrazione comunale dovrà procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva; qualora tale termine dovesse protrarsi senza giustificato motivo, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione provvisoria verrà incamerata definitivamente dall'Ente e nulla potrà essere preteso.

14. SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto di sublocare i locali concessi in locazione.

15. PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Le spese ed il canone di locazione sono dovuti a decorrere dalla data di stipula del contratto.

Il canone di locazione verrà corrisposto in numero due rate annuali, senza interessi, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda dopo sei (6) mesi calcolati dalla data di stipula del contratto.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge.

I versamenti dovranno essere effettuati alla Tesoreria Comunale mediante bonifico.

16. CESSIONE D'AZIENDA

In caso di cessione d'azienda l'aggiudicatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente gara restano responsabili in solido verso il Comune.

La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante previsti nel presente bando di gara pubblica che sono stati oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.

17. SOPRALLUOGO

E' possibile richiedere un sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente bando previa richiesta all'ufficio LL.PP. e Patrimonio del Comune di Sassocorvaro Auditore tramite la seguenti email:

a.battazzi@comune.sassocorvaroauditore.pu.it - 0722769034

18. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 241/90 si precisa che il responsabile Unico del procedimento della gara in oggetto è l' Ing. Polidori Enrica – Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio

Email: e.polidori@comune.sassocorvaroauditore.pu.it tel: 0722769021

Tutte le informazioni inerenti la presente gara potranno essere richieste al Comune di Sassocorvaro durante l'orario d'ufficio dal lunedì, mercoledì, venerdì dalle ore 9:30 alle ore 13:00, presso l'Ufficio Tecnico .

19. INFORMATIVA EX D.LGS. 196/03

Il concorrente con la partecipazione consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679 per tutte le esigenze procedurali. Il trattamento dei dati avverrà con sistemi elettronici e manuali, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto del citato provvedimento legislativo. I soggetti interessati potranno esercitare i diritti previsti dal D.Lgs n. 196/2003 e s.m.i.

Titolare del trattamento di tali dati è il Comune di Sassocorvaro Auditore nella persona del Sindaco, responsabile è l'Ing Enrica Polidori.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla L. 241/90 ed s.m.i. nonché dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.

Il Responsabile del Settore incaricato di EQ

Ing. Enrica Polidori