



COMUNE DI FLAIBANO

PROVINCIA DI UDINE

PROT. 3445

BANDO DI ASTA PUBBLICA

PER LA LOCAZIONE PER ANNI SEI DI UN IMMOBILE COMUNALE SITO IN FLAIBANO, CAPOLUOGO AD USO ESERCIZIO COMMERCIALE (EX SEDE FARMACEUTICA)

In esecuzione della determinazione del responsabile dell'area tecnica n. 118 del 10/06/2010.

si rende noto

che il giorno **GIOVEDI' 24 giugno 2010 (24/06/2010), alle ore 09.00 (nove) antimeridiane**, nella sala del Consiglio comunale di Flaibano – palazzo municipale, piazza Monumento n. 39 davanti alla apposita commissione, avrà luogo l'asta pubblica per la locazione dell'immobile di proprietà comunale con relativi annessi di pertinenza, sito in Comune di Flaibano, capoluogo, civico n. 37 di Piazza Monumento, con ingressi indipendenti, Ex sede della Farmacia identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Flaibano Foglio 10 n. 264 sub. 6 cat. C/1 cl. 4, avente la superficie complessiva di mq. 115.00 (CENTOQUINDICI/00) ca. composta dai seguenti vani:

Piano terra:

per attività commerciale e/o professionale mq. 66.50
wc – antiwc mq. 3.50

Scantinato:

ripostiglio mq. 45.00

1. CANONE A BASE D'ASTA:

€ 5.600,00 (CINQUEMILASEICENTO.=) annui oltre l'IVA di legge, se dovuta, con la precisazione che l'importo di aggiudicazione sarà poi rivalutato annualmente secondo gli indici **I.S.T.A.T.** e comunque sempre nella misura massima consentita dalle disposizioni normative;

2. DURATA:

la locazione avrà la durata di anni 6 (sei), decorrenti, **indicativamente dal 1° settembre 2010**, eventualmente prorogabili per ulteriori anni sei.

Al termine della locazione, sia per disdetta da parte del locatore che per disdetta da parte del conduttore, non sarà riconosciuta l'indennità della perdita dell'avviamento commerciale.

In caso di disdetta anticipata da parte del conduttore sarà comunque dovuto il canone per dodici mensilità.

3. DEPOSITO CAUZIONALE:

all'atto della stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo. Il predetto deposito può essere eseguito anche tramite fidejussione bancaria od assicurativa, con la condizione che la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione. La fidejussione bancaria od assicurativa dovrà avere validità per tutto il periodo di durata del contratto.

4. DESTINAZIONE D'USO:

Saranno privilegiate le offerte destinate alla vendita di prodotti di produzione prevalentemente propria o localmente tipica.

Saranno comunque escluse quelle attività ritenute, a giudizio dell'Amministrazione, non consone con la moralità pubblica.

In proposito si precisa che al locatario, se non già titolare, saranno rilasciate le autorizzazioni amministrative, purchè in possesso dei requisiti relativi, compatibilmente con la vigente normativa in materia di commercio applicabile al Comune di Flaibano.

5. LAVORI DA ESEGUIRSI PRESSO L'IMMOBILE.

All'immobile si renderanno necessari l'esecuzione dei seguenti lavori:

Piano terra:

- **sistemazione impianto elettrico e telefonico;**
- **ripristino, in alcuni tratti, del battiscopa perimetrale;**
- **stuccatura e tinteggiatura dei locali;**
- **sostituzione di un vetro nella finestra del servizio igienico;**

Scantinato:

- **tinteggiatura;**

Tali interventi, a cura ed onere dell'aggiudicatario, dovranno essere eseguiti a regola d'arte e soggetti a verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I lavori potranno essere eseguiti subito dopo l'aggiudicazione.

Ulteriori interventi di straordinaria ed ordinaria manutenzione che comportino modifiche del bene e del suo aspetto e che saranno sempre a carico del conduttore, devono essere preventivamente autorizzati dagli Organi comunali sotto la cui sorveglianza tutte le opere dovranno essere eseguite, nel rispetto altresì del vigente strumento urbanistico e su presentazione di un progetto o di una descrizione tecnica; tali interventi potranno comunque essere soggetti a prescrizioni.

6. ALTRI ONERI PRINCIPALI:

il locatario, oltre a dover pagare il relativo canone in rate mensili anticipate, avrà inoltre i seguenti principali oneri:

- a) stipulare a proprie spese un'adeguata polizza assicurativa contro il rischio incendio e per danni a terzi, da mantenere valida ed efficace per tutto il periodo di vigenza della locazione;
- b) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per tutta la vigenza del contratto e di ogni ulteriore intervento per l'adeguamento funzionale all'attività da svolgersi anche in relazione a normative future;

- c) assumere a proprio totale carico ogni onere relativo all'arredo ed all'allestimento dei locali;
- d) assicurare il corretto funzionamento del pubblico esercizio o dell'attività professionale;
- e) assicurare comunque l'apertura del pubblico esercizio per i periodi e gli orari richiesti secondo la normativa specifica di settore, qualora richiesto;
- f) rinunciare a qualsiasi rivalsa, rimborso o indennizzo di sorta per eventuali migliorie che diventeranno "ipso facto" di proprietà del Comune;

7. CAUZIONE PROVVISORIA:

A garanzia dell'offerta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale infruttifero di € **672,00 (seicentoseptantadue/00)**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Flaibano.

Il deposito cauzionale potrà essere prestato anche mediante fidejussione bancaria od assicurativa e in questo caso è necessario che il fidejussore si impegni a rilasciare la garanzia relativa al deposito cauzionale come sopra indicato, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

Il deposito rimane vincolato fino alla sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario del contratto di locazione, mentre ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà immediatamente rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti o restituzione dell'assegno circolare .

8. SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE:

Per l'aggiudicazione della locazione si procederà mediante asta pubblica con il sistema DELL'OFFERTA **ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA** ex articolo 83, del D.lgs. n.163 del 12/04/2006 in base ai seguenti elementi e punteggi:

- a) **migliore prezzo** offerto solo in aumento da confrontarsi col canone base sopraindicato fino a **45 punti**
- b) **tipologia di attività** che si intenderà svolgere nei locali oggetto della locazione fino a **40 punti**;
- c) **eventuali proposte** migliorative circa la conduzione dell'attività o interventi all'immobile fino a **15 punti**.

Il punteggio sarà attribuito con le seguenti modalità:

- **Prezzo:**

- il punteggio massimo di 45 punti sarà attribuito all'offerta migliore in ragione dell'aumento offerto sul valore base. Alle altre offerte verrà attribuito un punteggio determinato dal confronto proporzionale di ciascuna di esse con l'offerta migliore, secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{seconda offerta (o successive)}}{\text{migliore offerta}} \times 45$$

• **Tipologia di attività (massimo 40 punti):**

- a) Esercizi commerciali per la vendita di generi alimentari di produzione propria punti: **20**
- b) Esercizi commerciali per la vendita di generi alimentari tipici locali punti: **10**
- c) Esercizi commerciali per la vendita di altri generi alimentari: **5**
- d) Esercizi commerciali per la vendita di generi non alimentari punti: **5**
- e) Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande punti: **5**
- f) Attività professionali punti: **10**

- **Eventuali proposte migliorative:**
- Fino ad un massimo di punti **15** da valutarsi discrezionalmente dalla Commissione di gara.

Nel caso di presenza di un'unica offerta l'amministrazione si riserva a suo insindacabile giudizio l'ammissione o l'esclusione della stessa.

Il versamento del canone di affitto, dovrà essere effettuato entro i primi cinque giorni di ogni mese.

Tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della firma di tale contratto saranno sostenute a metà tra le parti, come per legge.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, nè alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali previamente autorizzate nei modi dovuti e le procure speciali. La documentazione dovrà essere prodotta esclusivamente in forma notarile e in copia autenticata, pena l'esclusione dalla gara.

9. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. o a mezzo di agenzia autorizzata ovvero a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Flaibano, entro le ore **12.00 (dodici) del giorno mercoledì 23 giugno 2010 (23/06/2010)**. Le suddette modalità vanno osservate a pena di esclusione dalla gara stessa. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico dovrà recare all'esterno la seguente dicitura:

"Offerta per la locazione dell'immobile ex farmacia" e dovrà anche riportare l'indicazione del mittente.

In esso, dovranno essere incluse 3 distinte buste, a loro volta sigillate e controfirmate e timbrate sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, e precisamente:

1) BUSTA N. 1, recante esteriormente la dicitura "Offerta per la locazione dell'immobile ex farmacia – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e contenente a pena d'esclusione quanto segue:

a- DICHIARAZIONE ATTESTANTE IL POSSESSO DEI REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA, NONCHE' DI IMPEGNO AD OSSERVARE TUTTE LE CLAUSOLE E CONDIZIONI DI CUI AL BANDO DI GARA E DICHIARAZIONE RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Tale dichiarazione sarà redatta in carta semplice sul modulo predisposto dall'amministrazione (allegato 1 del presente bando) compilato in ogni sua parte (a pena di esclusione dalla gara) e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal titolare dell'Impresa o dal Legale rappresentante della società o ente cooperativo o da persona fisica.

La dichiarazione deve essere corredata da una copia fotostatica di un documento di riconoscimento valido del sottoscrittore.

b - CAUZIONE PROVVISORIA pari a **€ 672,00 (seicentosettantadue/00)**, pari al 2% dell'importo complessivo della locazione da costituirsi con le modalità indicate al punto 7 "Caucione Provvisoria".

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare controlli a campione per verificare la veridicità delle dichiarazioni prodotte in sede di gara.

2) BUSTA N. 2, recante esteriormente la dicitura "Offerta per la locazione dell'immobile ex farmacia – PROPOSTE MIGLIORATIVE" e contenente:

▪ **Dichiarazione circa le proposte migliorative e l'attività da svolgere. Dovrà essere indicata la tipologia dell'attività che si intende esercitare secondo lo schema di cui all'allegato 2 al presente bando;**

Tale dichiarazione sarà redatta in carta semplice e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal titolare dell'Impresa o dal Legale rappresentante della società o ente cooperativo o da persona fisica.

La dichiarazione deve essere corredata da una copia fotostatica di un documento di riconoscimento valido del sottoscrittore.

3) BUSTA N. 3, recante esteriormente la dicitura "Offerta per la locazione dell'immobile ex farmacia – OFFERTA ECONOMICA" e contenente l'offerta economica redatta con le seguenti modalità:

1. l'offerta deve essere redatta in carta legale; indicare per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A. nonché le generalità del legale rappresentante;

2. indicare il canone annuo espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per il Comune) offerto in aumento sul canone a base d'asta;

3. Saranno ammesse solo offerte in aumento del prezzo a base d'asta.

10. ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE:

Il verbale di aggiudicazione verrà redatto secondo quanto previsto dalla vigente normativa. L'aggiudicazione diviene definitiva solo a seguito di determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Flaibano.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del formale atto di locazione, a semplice avviso dell'Amministrazione Comunale, effettuato a mezzo raccomandata con a.r. Nel caso in cui l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà con apposita determinazione da notificare all'interessato a mezzo di messo comunale, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta.

In tal caso si provvederà ad avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta sempreché superiore al canone a base d'asta.

La visita al bene è prevista durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici, previo appuntamento con il responsabile dell'ufficio tecnico .

La partecipazione alla gara di cui al presente bando comporta l'integrale accettazione delle condizioni e clausole in esso contenute.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, ed al Dlgs n.163/2006.

Il Comune di Flaibano si riserva il diritto di inserire nel contratto di locazione tutte quelle clausole che ritenga necessarie nell'interesse della Amministrazione Comunale, nel rispetto del presente bando.

L'Amministrazione Comunale si riserva, inoltre, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta la stipula della relativa locazione.

Il presente bando verrà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio del Comune di Flaibano.

Per ogni eventuale ulteriore informazione rivolgersi al responsabile dell'ufficio tecnico comunale geom. Luigi Masutti (TEL. 0432/869021).

Il Responsabile dell'Area tecnica
Luigi Masutti

Flaibano li, 11/06/2010

OGGETTO: DICHIARAZIONE ATTESTANTE IL POSSESSO DEI REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA, NONCHE' DI IMPEGNO AD OSSERVARE TUTTE LE CLAUSOLE E CONDIZIONI DI CUI AL BANDO DI GARA E DICHIARAZIONE RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. **LA DICHIARAZIONE VA COMPILATA CORRETTAMENTE IN OGNI SUA PARTE, BARRANDO, SE NECESSARIO, IL TESTO RELATIVO ALLE DICHIARAZIONI CHE NON INTERESSANO;**
2. **SE LO SPAZIO NON E' SUFFICIENTE PER L'INSERIMENTO DEI DATI, INSERIRE FOGLI AGGIUNTIVI;**

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____ C.F. _____
residente nel Comune di _____ prov. _____
via _____ legale rappresentante della ditta _____
_____ con sede nel Comune di _____
_____ prov. _____ via _____
con codice fiscale n. _____
e partita I.V.A. n. _____
telefono _____ fax _____
con riferimento alla ditta che rappresenta
ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000

DICHIARA

consapevole del fatto che, in caso di mendace dichiarazione, verranno applicate nei suoi riguardi, ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità di atti, oltre alle conseguenze amministrative previste,

- a) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione o cessazione dell'attività e che non esistono a proprio carico procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di amministrazione straordinaria;
- b) di possedere la cittadinanza italiana o di altro stato appartenente all'Unione Europea, ovvero (nel caso di stranieri imprenditori o amministratori di società commerciali legalmente costituite, appartenenti a Stati che concedono trattamento di reciprocità nei riguardi di cittadini italiani) di avere la residenza in Italia;
- c) di non avere procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla Legge 27 dicembre 1956, n. 1423 e che non è stata disposta nei propri confronti una di tali misure;
- d) che non sussistono a proprio carico sentenze definitive di condanna (ovvero applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale)

- per reati che incidono sulla moralità professionale relativa all'attività che si intende esercitare;
- e) di essere in regola in materia di contribuzione sociale e che al riguardo non esistono gravi violazioni, definitivamente accertate, a proprio carico;
 - f) di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
 - g) di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, in materia di tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - h) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia e ai tentativi di infiltrazione mafiosa;
 - i) di poter disporre con immediatezza dei mezzi e delle attrezzature adeguate per l'esercizio della locazione, dello svolgimento delle attività commerciali o professionali;
 - j) di essere in possesso dei requisiti per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività che si intende esercitare e, in caso di possesso della relativa licenza indicare il tipo di abilitazione in possesso;
 - k) di essere iscritto al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di _____ al n. _____ ovvero di impegnarsi a procedere a termini di legge all'iscrizione a tale Registro;
 - l) di aver preso visione, di accettare e di impegnarsi ad osservare tutte le clausole e condizioni di cui al bando di gara;
 - m) di essersi recato sul posto, aver visionato l'immobile, aver preso conoscenza dello stato manutentivo del medesimo e dei lavori necessari ai fini dell'esercizio dell'attività da svolgervi;
 - n) di acconsentire a quanto previsto dal bando di gara del Comune di Flaibano in data _____ prot. n. _____ relativo alla locazione per anni sei di un immobile comunale sito in Flaibano, capoluogo ad uso esercizio commerciale (ex sede farmaceutica) in riferimento al trattamento, comunicazione e diffusione di dati personali, ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Data

Firma leggibile

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA:

copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità, ai sensi dell'articolo 38 del DPR 445/2000.

Allegato 2)

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____ C.F. _____
residente nel Comune di _____ prov. _____
via _____ legale rappresentante della ditta _____
_____ con sede nel Comune di _____
prov. _____ via _____
con codice fiscale n. _____
e partita I.V.A. n. _____
telefono _____ fax _____
con riferimento alla ditta che rappresenta, relativamente al bando di gara del Comune di Flaibano in data _____ prot. n. _____ relativo alla locazione per anni sei di un immobile comunale sito in flai-
bano, capoluogo ad uso esercizio commerciale (ex sede farmaceutica)

DICHIARA

- **di offrire le seguenti proposte migliorative:**

- **che la Tipologia di attività svolta sarà le seguente:**

1. Esercizi commerciali per la vendita di generi alimentari di produzione propria
2. Esercizi commerciali per la vendita di generi alimentari tipici locali
3. Esercizi commerciali per la vendita di altri generi alimentari
4. Esercizi commerciali per la vendita di generi non alimentari
5. Esercizi commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande
6. Attività professionali

Data _____

Firma leggibile

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA:

copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità, ai sensi dell'articolo 38 del DPR 445/2000.