



# Città di Samarate

Provincia di Varese

Via V. Veneto, 40 - C.F. 00504690124

tel. 0331/ 221460 - Fax 0331/224240

[www.comune.samarate.va.it](http://www.comune.samarate.va.it)

## **BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI 1 NEGOZIO (Sub 4) SITO IN PIAZZA MANTEGAZZA – SAN MACARIO DESTINATO A ESERCIZIO DI VICINATO PER LA VENDITA DI GENERI ALIMENTARI E NON ALIMENTARI E CON POSSIBILITA' DI DESTINAZIONE DIREZIONALE USO UFFICIO**

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 15.5.2023, e della propria determinazione n. 313 del 25.5.2023, si rende noto che il giorno **26 giugno 2023 alle ore 11.00**, presso la Residenza Municipale – Via Vittorio Veneto n. 40, **avrà luogo un'asta pubblica** con le modalità di cui al R.D. n. 827/1924, **per la locazione di unità immobiliare adibita a negozio**, sita in **San Macario** di Samarate in **Piazza Mantegazza n. 14**, individuata nel catasto urbano di Samarate con il mappale 6448, foglio 18, sub. N. 4, Cat. C01 – Negozi e Botteghe, classe 08 avente superficie reale di mq. 32, classe energetica F, Attestazione di certificazione energetica n. 1211800006823 del 16.2.2023, **per lo svolgimento di attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari e direzionale uso ufficio, previo cambio di destinazione d'uso.**

### **1. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Potrà partecipare all'asta chiunque sia in possesso dei seguenti requisiti:

**- requisiti morali e professionali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59 del 2010.**

A tal fine si evidenzia che non possono esercitare l'attività commerciale / direzionale:

- a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione,
- b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale,

- c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione,
- d) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale,
- e) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali,
- f) coloro che sono sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui alla Legge 27.12.1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla Legge 31.5.1965, n. 575, ovvero a misure di sicurezza non detentive.

**- non trovarsi in stato di fallimento in forza di sentenza pronunciata nell'arco del quinquennio anteriore alla data di scadenza del bando, non essere in corso procedura per la dichiarazione di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato;**

**- essere iscritto o impegnarsi in caso di aggiudicazione a regolarizzare l'iscrizione al registro delle imprese entro 30 gg dall'avvio dell'attività;**

**- non essere sottoposto a procedimenti penali;**

**- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la normativa nazionale.**

In caso di Società tali requisiti morali devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante, da altra persona delegata all'attività e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia).

**Ed inoltre per le Società:**

**- non trovarsi in stato di liquidazione;**

**- i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non devono aver riportato condanne penali e non devono essere destinatari di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;**

**- i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non devono essere sottoposti a procedimenti penali;**

**- iscrizione al registro delle imprese della Camera di Commercio.**

<p><b><i>REQUISITI SPECIFICI per l'esercizio di attività di VENDITA DI GENERI ALIMENTARI</i></b></p>
--

**I seguenti requisiti devono essere posseduti unicamente in caso di partecipazione ai fini dello svolgimento di attività di vendita di generi alimentari:**

**essere in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali (art. 71, comma 6. del D.Lgs. 26.3.2010, n. 59 e specifiche disposizioni regionali di settore):**

- 1. aver frequentato, con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle Regioni o dalle Province autonome di Trento e di Bolzano o da equivalente autorità competente in uno Stato membro dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo riconosciuto dall'Autorità competente italiana o impegnarsi a frequentare in caso di aggiudicazione, e prima dell'avvio dell'attività;**
- 2. aver esercitato in proprio, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, l'attività di impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande;**
- 3. avere prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, presso imprese esercenti l'attività nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti, o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto Nazionale per la previdenza sociale;**
- 4. essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purchè nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti o di avere ottenuto la dichiarazione di corrispondenza da parte del Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca;**
- 5. avere conseguito la qualificazione professionale all'estero o aver esercitato l'attività in questione in un altro Stato Membro dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo (art. 30 D.Lgs. 9.11.2007 n. 206) e avere ottenuto il riconoscimento dell'autorità competente italiana;**
- 6. essere in possesso del requisito della pratica professionale in quanto è stato iscritto al Registro Esercenti il Commercio per le tabelle rientranti nel settore alimentare e per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande presso la CCIAA, oppure ha superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione al REC (anche senza la successiva iscrizione al Registro) oppure ha superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione alla sezione speciale imprese turistiche del REC (anche senza la successiva iscrizione al Registro).**

I partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi altresì, nel caso in cui siano dichiarati aggiudicatari, a collaborare con l'Amministrazione per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta.

## **1.1 REQUISITI DI PRECEDENZA**

**Ai soli fini dell'aggiudicazione, verranno considerati in possesso dei requisiti di precedenza, esercenti aventi in corso procedura di sfratto, non riferita a situazione di morosità.**

## **2. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

La locazione è subordinata allo svolgimento di attività commerciale e, previo cambio di destinazione d'uso, ad attività direzionale uso ufficio, per le quali è prevista la presentazione agli Uffici competenti della S.C.I.A.

Il contratto di locazione verrà stipulato secondo lo schema allegato al presente bando ed avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Al contratto di locazione sarà applicata la disciplina prevista dalla Legge 27/7/1978 n. 392.

Il contratto avrà durata di sei anni e sarà rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge 392/78.

Il canone annuo di locazione verrà determinato moltiplicando il canone al mq. offerto in sede di gara per la superficie reale e sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni ISTAT previste dalla normativa vigente, nella misura del 75%.

L'importo dovrà essere pagato con modalità da concordare con l'aggiudicatario, unitamente alle quote di spese accessorie.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, priva d'arredo, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e 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 o di altri enti pubblici.

L'assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

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 lo stesso possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune, né durante, né al termine del rapporto.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

### **3. ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE**

Sono a carico del conduttore:

le spese di energia elettrica, gas metano, servizio idrico e relativi allacciamenti ivi compresa l'installazione di contatori.

A tal fine si comunica che l'impianto gas metano e idrico è centralizzato, per il contatore dell'energia elettrica occorre provvedere all'attivazione.

Assicurazioni R.C.V.T. per il massimale di € 2.000.000,00, contenente estensione al rischio incendio per il massimale di € 1.008.000,00, con estensione all'intero immobile.

Il valore dell'intero immobile ammonta a € 1.008.000,00.

Il valore del locale oggetto di locazione ammonta a € 88.000,00.

Le spese di stipula e registrazione del contratto e successive (imposte registro annualità successive, proroga, ecc. e marche da bollo).

L'imposta di registro è pari al 2% del canone annuo.

### **4. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il canone di locazione posto a base d'asta è inizialmente fissato in € 4.064,00 annui, pari ad € 127,00 al mq. annuo /effettivo.

### **5. MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà con espletamento di asta pubblica con il sistema delle sole offerte in aumento e a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui canone annuo al mq. sia migliore di quello posto a base d'asta.

**Non sono ammesse offerte di importo pari o inferiore al canone posto a base di gara, condizionate o non presentate con le modalità previste esplicitamente, a pena di esclusione dal presente bando, si procederà pertanto all'esclusione delle offerte in ribasso.**

## **6. PROCEDURA DI GARA**

**In data 26 giugno 2023 alle ore 11.00**, presso il Palazzo Municipale in Via Vittorio Veneto 40, la Commissione di gara procederà, **in seduta pubblica**:

- sulla base della documentazione contenuta nella **busta “A – Domanda di partecipazione e documentazione a corredo”**, **all'ammissione delle offerte pervenute** entro i termini sopra indicati;
- all'apertura **delle offerte economiche contenute nella busta “B – Offerta economica”** e **all'aggiudicazione al miglior offerente**.

**In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti**, a norma dell'art. 77 del RD 23/5/1924 n. 827, si procederà alla medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta economica migliorativa, in busta chiusa, sull'offerta economica presentata. E' pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete.

In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta 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.

Qualora si riscontrasse discordanza tra l'ammontare dell'offerta espresso in cifre e quello espresso in lettere, si terrà conto dell'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando verrà presentata una sola offerta giudicata valida ai sensi dell'art. 65, comma 9 e 10 del R.D. n. 827/1924, previa valutazione della congruità e convenienza per l'Amministrazione.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 120° giorno successivo all'aggiudicazione e, comunque, entro e non oltre sei mesi dalla presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione sarà immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario mentre non impegnerà l'Amministrazione Comunale fino a quando non sarà intervenuta la sottoscrizione del contratto di locazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Nel caso non si potesse addivenire alla stipulazione del contratto con l'aggiudicatario, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed alla stipulazione con colui che segue in graduatoria.

## 7. CAUZIONI

### Cauzione provvisoria

Per partecipare all'asta è richiesta una cauzione di € 339,00 (€ trecentotrentanove/00) pari a una mensilità, arrotondata, del canone annuo desunto dall'importo posto a base di gara, (€ 4.064,00) **da presentarsi**, a scelta dell'offerente, in uno dei seguenti modi:

- o **cauzione in contanti in favore del Comune di Samarate, presso la** Tesoreria del Comune di Samarate – Banco BPM Spa – Agenzia di Samarate, Via Vittorio Veneto n. 17 – codice IBAN IT66T0503450510000000000009, con la seguente causale: “Deposito cauzionale per locazione negozio identificato da sub. 4”
- o **fideiussione, bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari** iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

**La garanzia deve prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, l'impegno del fideiussore a rimanere obbligato in solido con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiari il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso.**

La garanzia deve avere **validità** per almeno **180 giorni** dalla data di presentazione dell'offerta. **Tale importo, a seguito di aggiudicazione, assumerà la funzione di anticipo di deposito cauzionale per la locazione e dovrà essere integrato fino al raggiungimento di un importo pari a tre mensilità del canone di locazione determinato in sede di gara.** Assumerà altresì funzione di penale se l'aggiudicatario rinuncerà alla stipula del contratto.

Ai non aggiudicatari la cauzione provvisoria verrà restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva presso il Servizio Logistica, ovvero spedita qualora si accluda apposita busta preaffrancata.

La prova del deposito dovrà essere acclusa nel plico contenente la documentazione per la partecipazione alla gara.

### Cauzione definitiva

E' dovuto da parte dell'aggiudicatario della locazione deposito cauzionale ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 392/78, di importo pari a tre mensilità di canone annuo, così come calcolato in sede di offerta.

## 8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

**Per partecipare alla procedura** i concorrenti interessati devono consegnare **al Servizio Protocollo entro e non oltre le ore 10.00 del giorno 26 giugno 2023 un plico chiuso e controfirmato nei lembi di chiusura dal legale rappresentante, riportante gli estremi identificativi del concorrente e la seguente dicitura: “Offerta per la locazione del negozio identificato da sub 4”.**

Lo stesso dovrà contenere all'interno **due buste** separate, sigillate, firmate sui lembi di chiusura, recanti – oltre ai dati identificativi del soggetto offerente - le rispettive diciture:

**Busta A) “Domanda di partecipazione e documentazione a corredo”, contenente:**

- Istanza di partecipazione in bollo, attestante il possesso dei requisiti di ammissione, redatta in conformità al modulo predisposto allegato al presente bando
- Quietanza in originale comprovante l'eseguito deposito presso la Tesoreria Comunale, oppure l'originale della fideiussione o polizza assicurativa, costituita a titolo di deposito cauzionale
- Copia del documento di riconoscimento in corso di validità
- Attestazione di presa visione dei locali

**Busta B) “Offerta economica”**

**Offerta Economica**, inserita, **a pena di esclusione**, in busta chiusa, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura **“Offerta locazione negozio identificato da sub. 4”**.

L'**offerta economica** – redatta in carta legale – in conformità al modulo allegato al presente bando, dovrà indicare, in cifre ed in lettere, l'offerta, **in aumento rispetto all'importo a base di gara**, di canone annuo in euro, con due decimali.

Deve inoltre essere indicato il canone offerto al mq./annuo.

In caso di disparità tra il canone annuo complessivo offerto e il canone annuo al mq. prevarrà il canone annuo complessivo.

L'importo offerto è da ritenersi al netto di ogni onere fiscale e di ogni ulteriore onere dovuto per legge od inerente e conseguente la stipula contrattuale e facenti carico all'aggiudicatario.

L'offerta deve essere datata e sottoscritta dall'offerente, o dal legale rappresentante. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il canone indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

**I concorrenti in possesso dei requisiti di precedenza di cui al punto 1.1 del presente bando devono allegare apposita dichiarazione e documentazione comprovante la situazione dichiarata.**

Il Plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta, in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato. L'amministrazione non si assume alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del comune all'atto del ricevimento.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

## **9. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

La informiamo che i dati raccolti saranno trattati ai sensi della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di SAMARATE, che lei potrà contattare ai seguenti riferimenti:

Telefono: 0331221411 Indirizzo PEC: comune.samarate@pec.it. Potrà altresì contattare il Responsabile della Protezione dei Dati al seguente indirizzo di posta elettronica: privacy@comune.samarate.va.it.

Il trattamento dei dati personali raccolti viene effettuato per finalità connesse all'esecuzione di compiti di interesse pubblico e per l'esercizio di pubblici poteri, nonché per adempiere ad eventuali obblighi di legge (ai sensi dell'art. 6 par. 1 lettera e del Regolamento UE 2016/679), nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

I dati raccolti sono trattati da personale del Comune appositamente autorizzato e/o da ditte e professionisti esterni individuati Responsabili del trattamento dal Comune stesso in modalità cartacea e digitale, sono conservati per il tempo necessario allo svolgimento del procedimento in oggetto e nel rispetto degli obblighi di legge correlati, sono soggetti a comunicazione e/o a diffusione esclusivamente in adempimento ad obblighi previsti dalla legge o da regolamenti e non sono soggetti a trasferimento a paesi terzi. Potrà far valere i suoi diritti di accesso, rettifica, cancellazione e limitazione al trattamento nei casi previsti dalla normativa vigente. Ha inoltre diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la Privacy.

## **10. ALTRE INFORMAZIONI**

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario.

Il contratto sarà stipulato nel termine considerato essenziale nell'interesse dell'Amministrazione di 60 giorni dalla data di avvenuta comunicazione all'aggiudicatario del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

**All'atto della stipula devono essere state corrisposte le seguenti somme:**

- 3 mensilità anticipate di canone, così come determinato in sede di gara**
- le spese di registrazione del contratto**
- l'integrazione della cauzione.**

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione del contratto entro il termine sopra indicato, ovvero non provveda al pagamento di quanto dovuto, ovvero receda, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza consegue l'acquisizione in danno a carico dell'aggiudicatario ed il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale. In tal caso, l'immobile verrà locato al concorrente che segue in graduatoria.

**E' richiesta la presa visione dell'immobile oggetto di locazione previo appuntamento con i Tecnici comunali, telefonando al n. 0331 223146.**

Il responsabile del procedimento e del procedimento di gara è il sottoscritto Coordinatore dell'Area Risorse, Logistica e Partecipazioni comunali Dott. Paolo Pastori.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al Servizio Logistica – Nadia Locarno (tel. N. 0331 - 221460).

*Il presente bando integrale è affisso all'Albo Pretorio del Comune di Samarate, pubblicato sul sito internet [www.comune.samarate.va.it](http://www.comune.samarate.va.it), per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.*

Samarate, 30 maggio 2023

IL COORDINATORE AREA RISORSE,  
LOGISTICA E PARTECIPAZIONI  
COMUNALI  
F.to Dott. Paolo Pastori