

AVVISO PUBBLICO

BANDO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE TRAMITE AFFITTO D'AZIENDA

EDIFICIO DENOMINATO BAR BIANCO

(EX LATTERIA SOCIALE DI BUDOIA)

In esecuzione:

- Della **Delibera di Giunta Comunale n. 75 del 30/09/2021** "Asta pubblica da esperire per l'identificazione dell'affittuario/aggiudicatario dell'affitto d'azienda, ai sensi dell'art. **2562 del Codice Civile**, dell'ex latteria sociale di Budoia, denominata "Bar Bianco"
- Della **Determina del Responsabile dell'Area Tecnica n. 617 del 12/10/2021**.

è indetta procedura aperta tesa ad individuare il soggetto a favore del quale affidare il contratto d'affitto d'azienda, dell'ex latteria sociale di Budoia, denominata ora "Bar Bianco", complesso unitario di beni mobili e immobili, materiali e immateriali, organizzati unitariamente, per un periodo di sei anni con possibilità di proroga per ulteriori sei anni.

PREMESSA DESCRITTIVA

L'Amministrazione ha deciso di espletare un procedimento ad evidenza pubblica, procedura aperta per l'affitto di azienda dell'unità immobiliare, di proprietà comunale, sita in Budoia, Via Bianco n. 4, denominata "Bar Bianco", censita in mappa di Budoia al Foglio 14, Mappale 263, Subalterni 3 e 4 con relative pertinenze al subalterno 5, distribuito su due livelli, come puntualmente descritto nell'allegato A: "descrizione catastale degli spazi", presenta al piano terra:

- locale bar con relativo deposito e servizi igienici,
- ufficio con antistante spazio utilizzabile per mostre temporanee e spazio denominato "museo ex latteria" con relativo spazio di deposito e servizi igienici,

mentre al piano primo sono situati gli spazi destinati a sala conferenze, galleria espositiva e laboratorio il cui utilizzo è escluso dal presente Avviso. La distribuzione verticale è garantita da scala e vano ascensore.

Il Avviso prevede l'utilizzo di uno spazio promiscuo a garantire l'accesso al piano primo del fabbricato e l'utilizzo dei servizi igienici da parte degli utenti alle attività che ivi si svolgeranno.

L'affitto di azienda, destinata ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, comprende le attrezzature di somministrazione, così come descritte nell'allegato B: "dotazione attrezzature di somministrazione", costituite dagli arredi di esercizio, quali tavoli, panche, sedie, banco di somministrazione ecc.

L'immobile è concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, adibita ad attività di somministrazione cibi e bevande e pulizia dei servizi igienici con utilizzo in promiscuo.

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende procedere all'affidamento in locazione tramite affitto d'azienda della unità immobiliare di proprietà comunale, sita in Budoia, Via Bianco n. 4, denominata "Bar Bianco", censita in mappa di Budoia al Foglio 14, Mappale 263, Subalterni 3 e 4 con relative pertinenze al subalterno 5 tramite procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

La fattispecie giuridica viene inquadrata nell'ambito contrattuale dell'affitto d'azienda ai sensi degli artt. 2561 e 2562 C.C., essendo l'immobile dotato di tutte le attrezzature idonee per lo svolgimento dell'attività commerciale oltre all'applicazione di tutte le disposizioni normative vigenti in materia.

Sezione I - AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**1. Comune di BUDOIA**

Indirizzo: P.zza Umberto I n.12

Centralino Tel.0434 671911 - PEC: comune.budoia@certregione.fvg.it

2. Documentazione relativa alla gara:

l'AVVISO di gara e la documentazione completa, sono pubblicati all'Albo pretorio online del Comune per **15 giorni** dalla data presente e sul sito internet dell'Ente: www.comune.budoia.pn.it in home page e nell'apposita sezione dedicata all'Amministrazione Trasparente.

Sezione II - OGGETTO DELL'AVVISO**3. Descrizione:**

l'Avviso ha per oggetto la locazione tramite affitto d'azienda dell'unità immobiliare catastalmente censita in mappa di Budoia al Foglio 14, Mappale 263, Subalterni 3 e 4 con relative pertinenze al subalterno 5 da adibire ad BAR.

L'immobile è concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. Si precisa che sono di proprietà comunale, oltre i muri, i serramenti, i sanitari ed impianti, anche l'intero arredamento, come dettagliato nell'Allegato B – dotazione attrezzature di somministrazione”.

4. Importo posto a base di gara:

L'importo mensile del canone posto a base di gara è il seguente:

€ 600,00 (seicento/00) al netto dell'iva di legge se dovuta e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. **Per i primi sei mesi di affitto, il canone sarà abbattuto del 50%, per compensare le difficoltà dovute alla fase d'avvio d'impresa e all'emergenza sanitaria dovuta al Covid 19;**

5 Durata del Contratto:

La durata della locazione è fissata in anni 6 a decorrere dalla data di stipulazione del contratto. E' altresì previsto eventuale rinnovo tacito per un egual periodo alle stesse condizioni contrattuali, art. 4 del capitolato speciale d'onere, fatto salvo quanto previsto in tema di recesso del locatore Legge 27 luglio 1978 n. 392.

6 Obbligo di sopralluogo:

È fatto obbligo, ai soggetti interessati, di effettuare un sopralluogo dei locali oggetto del presente affidamento con le modalità di cui al punto 13 del presente Avviso.

7 Modalità e termini di presentazione dell'offerta:

Per partecipare alla gara, gli interessati dovranno far pervenire il plico indirizzato al Comune di Budoia Via P.zza Umberto I n. 12 – 33081 Budoia (PN), tramite servizio postale, consegna a mano ovvero mediante agenzia di recapito, entro e non oltre le ore **12.30 del giorno 27 ottobre 2021**.

Il plico che perverrà in ritardo rispetto al termine sopra indicato non sarà preso in alcuna considerazione. Farà fede il timbro, la data e l'ora apposti sul plico, dall'Ufficio protocollo del Comune all'atto del ricevimento. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga in tempo utile.

Il plico contenente la documentazione dovrà essere sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e contrassegnato dall'indicazione del mittente e dalla seguente dicitura: "AVVISO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE TRAMITE AFFITTO D'AZIENDA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATA BAR BIANCO”.

Nel plico dovranno essere contenute due buste sigillate, controfirmate su tutti i lembi di chiusura, recante l'intestazione del mittente e la dicitura:

- busta n° 1 "Documentazione Amministrativa"
- busta n° 2 "Offerta Economica"

Nella busta n° 1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovranno essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

a. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema allegato al presente Avviso 1), debitamente sottoscritta dal

- rappresentante legale, con allegata copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore;
- b. Attestato di sopralluogo;
 - c. Cauzione provvisoria;

Nella busta n° 2 "OFFERTA ECONOMICA" dovrà essere contenuto, a pena di esclusione, il modulo offerta redatto secondo lo schema allegato al presente Avviso 2), contenente dichiarazione con l'aumento percentuale offerto **sul canone mensile a base di gara**. L'aumento si intende riferito a tutte le mensilità e a tutti gli anni oggetto del presente Avviso. Detto aumento percentuale dovrà essere espresso sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza sarà preso in considerazione l'offerta più conveniente per l'Amministrazione. La dichiarazione dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal rappresentante legale, con allegato un documento di identità valido e corredata da una marca da bollo di € 16,00.

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo a base di gara.

L'offerta nel suo complesso economica avrà una validità di 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

Sezione III - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

8 Tipo di procedura:

Procedura gara aperta ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 rispettando i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.

Le disposizioni del codice dei contratti, non si applicano alla presente procedura ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 50/2016, tranne quelle espressamente e convenzionalmente richiamate nel presente atto.

9 Criterio di aggiudicazione:

L'aggiudicazione sarà effettuata tramite rialzo (aumento percentuale) offerto **sul canone mensile** sulla base d'asta indicata al punto 4) ossia canone mensile di € 600,00;

10 Data e luogo apertura delle offerte:

La data e luogo della prima seduta pubblica verrà comunicata **tramite il portale del Comune**.

Gli interessati hanno l'onere di prenderne conoscenza tramite la sezione Bandi di gara e contratti <http://www.comune.budoia.fvg.it>, **valida come notifica agli interessati**.

Il presidente della commissione procederà, in tale seduta, a verificare la correttezza formale dei plichi nonché all'esame della documentazione amministrativa contenuta nella busta n. 1 ed all'ammissione dei concorrenti alle fasi successive.

Successivamente si procederà all'apertura della busta n. 2 "Offerta economica". Ad operazione ultimata della verifica della documentazione amministrativa, la commissione procederà:

- a) All'apertura della busta "Offerta economica" presentate dai concorrenti non esclusi dalla gara
- b) A formare la graduatoria provvisoria dei concorrenti;

La gara avrà inizio nel giorno e nell'ora stabilita previa comunicazione nelle modalità di cui sopra citate anche se nessuno dei concorrenti sarà presente.

In caso di parità si procederà al sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida, salvo che questa non sia ritenuta congrua.

Non saranno ammesse:

- a) Le offerte in diminuzione sul canone a base d'asta;
- b) Le offerte condizionate o parziali;
- c) Le offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo.

Sezione IV - CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

11 Soggetti ammessi alla gara:

Possono partecipare alla gara i soggetti in forma individuale, nonché consorzi e raggruppamenti come individuati dall'art. 45 del D.Lgs 50/2016 in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del d.lgs. n. 50/2016 e di qualsiasi ipotesi di incapacità di contrarre;
- 2) iscrizione nel registro della C.C.I.A.A. (per le persone fisiche, l'iscrizione deve essere attiva al momento dell'eventuale aggiudicazione);

3) possesso dei requisiti professionali e morali previsti per l'esercizio delle attività di somministrazione previsti dalla normativa vigente (D.Lgs. 59/2010 e s.m.i e L.R. FVG 29/2005 e s.m.i.). Nel caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti o di consorzi ordinari, detto requisito dovrà essere posseduto almeno dal mandatario; nel caso di consorzi stabili, detto requisito dovrà essere posseduto dal consorzio e dall'impresa che effettuerà la gestione del locale.

La partecipazione di raggruppamenti temporanei di concorrenti, consorzi, è regolata dall'art. 48 del D.Lgs. 50/2016 e nel rispetto delle relative prescrizioni di cui al presente Avviso di Gara. Nel caso la domanda sia presentata da gruppi di persone fisiche non ancora costituiti in forma societaria, è necessario fornire una dichiarazione di provvedervi entro 30 giorni dall'aggiudicazione del Avviso.

4) assenza di contenziosi, di qualsiasi tipo a natura con il comune;

5) dichiarazione di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, che comporti la perdita della capacità di contratto con la Pubblica Amministrazione;

6) regolarità nel pagamento dei tributi comunali alla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente Avviso;

7) regolarità contributiva (DURC);

8) regolarità con gli obblighi concernente le dichiarazioni in materia di imposte, tasse, contributi previdenziali e con i conseguenti adempimenti;

12 Cauzione e garanzie:

L'offerta deve essere corredata da una cauzione di € 720,00 pari al 10% del canone base d'asta del primo anno, da prodursi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Budoia, a garanzia dell'offerta che verrà restituito alla sottoscrizione del contratto o trattenuto per mancata sottoscrizione per rinuncia del locatario.

Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita dietro presentazione di documento di identità.

L'affittuario dovrà produrre, prima della stipula del contratto, ovvero dell'inizio dell'attività, se questa avvenga in pendenza di stipula, le polizze assicurative e la garanzia mediante fidejussione assicurativa, come previsto dagli artt. 8 e 9 dello schema di contratto di affitto di azienda e art 18 Capitolato speciale d'oneri.

13 Obbligo di sopralluogo dei locali:

La presa visione può essere effettuata, previo appuntamento con l'ufficio tecnico comunale competente, dai seguenti soggetti:

- a) Titolare dell'impresa individuale;
- b) Persona munita di potere di rappresentanza, in caso di società o consorzio;
- c) Dipendente appositamente incaricato dall'impresa, con delega scritta, su carta intestata.

I partecipanti alla gara dovranno inserire nella busta n. 1 (DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA) la dichiarazione controfirmata da un incaricato del Comune a pena di esclusione.

Sezione V - ALTRE INFORMAZIONI

14 Avvertenze ed esclusioni:

- a) Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute prive di taluna delle sottoscrizioni richieste o prive del deposito cauzionale;
- b) Non saranno prese in considerazione le offerte che siano inferiori al canone proposto a base della gara;
- c) Le offerte condizionate sono nulle;
- d) Non sarà preso in considerazione il plico che risulti pervenuto sprovvisto di sigillatura e controfirma,
- e) L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione definitiva anche se venga presentata una sola proposta (art. 69 RD. 23.05.1924 nr. 827).**
- f) Le proposte presentate, e quella dell'aggiudicatario e quelle degli altri intervenuti, sono valide per 18 mesi.**
- g) Trascorso il termine di presentazione fissato, non viene riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente;
- h) Non sono ammesse offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione del canone offerto;

15 Precisazioni:

- a) Ai sensi degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 è facoltà dell'amministrazione procedere d'ufficio alla verifica delle dichiarazioni rese in sede di gara. In ogni caso si procederà alla verifica delle dichiarazioni rese dal soggetto che risulterà aggiudicatario della gara;
- b) L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà, per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, di interrompere la

procedura di individuazione dell'affidatario del servizio in qualsiasi momento, ovvero di non procedere all'aggiudicazione, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa anche di tipo risarcitorio nei confronti dell'amministrazione stessa.;

c) Per quanto non previsto nel presente Avviso si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia, per quanto applicabili.

16 Pubblicazione del presente Avviso:

Il presente avviso viene pubblicato all'albo pretorio online del Comune di Budoia per **15 giorni**.

L'Avviso e tutta la documentazione inerente alla procedura sono in visione e a disposizione sul sito web del comune <http://www.comune.budoia.fvg.it> e in Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti nella sezione "AVVISI PUBBLICI" per **15 (quindici)** giorni consecutivi

17 Calendario e rettifiche/chiarimenti/integrazioni

L'Amministrazione procedente si riserva la facoltà di diffondere con affissione all' Albo Pretorio ed inserimento sul sito web eventuali note a rettifica/chiarimento/integrazione rispetto a disposizioni del *Avviso di gara* **nel termine invalicabile di 5 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.**

Gli interessati hanno l'onere di prenderne conoscenza tramite *Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti nella sezione "AVVISI PUBBLICI"* www.comune.budoia.pn.it valida come notifica agli interessati.

18 Trattamento dati personali:

I dati raccolti in occasione del presente procedimento verranno trattati dall'ente appaltante conformemente alle disposizioni del codice in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 del 27/04/2016 - GDPR). Le informazioni acquisite mediante la documentazione prodotta dai soggetti partecipanti vengono utilizzate esclusivamente per fini afferenti al presente procedimento: esse vengono utilizzate nella predisposizione (attuata con l'impiego di strumenti informatici e di programmi di videoscrittura) di tutti gli atti amministrativi connessi. Non vengono costituite "banche dati". Del pari, gli elementi conoscitivi acquisiti non sono forniti a terzi, salvo l'eventuale esercizio del diritto di accesso. Il conferimento dei dati personali è obbligatorio in vista della conduzione e definizione del procedimento "ad evidenza pubblica" di scelta del contraente privato. La sua mancanza determina l'esclusione.

19 Responsabile del procedimento

Responsabile del Servizio e del Procedimento:

arch. Michelina ROSSI tel 0434 671931

referente pratica arch. Catia POZIELLI tel 0434 671973

e-mail: ufficio.tecnico@com-budoia.regione.fvg.it; michelina.rossi@com-budoia.regione.fvg.it;

catia.pozielli@com-budoia.regione.fvg.it PEC: comune.budoia@certgov.fvg.it; indirizzo

P.zza Umberto I, 12 – 33070

Allegati n. 8:

allegati della procedura di gara

- ALLEGATO 1) il presente AVVISO
- ALLEGATO 2) Domanda di partecipazione alla gara;
- ALLEGATO 3) Offerta economica;
- ALLEGATO 4) Dichiarazione di presa visione dei luoghi oggetto della gara;
- ALLEGATO 5) Capitolato speciale d'oneri
- ALLEGATO 6) Schema di contratto di locazione tramite affitto di ramo di azienda;

allegati tecnici

- ALLEGATO A Descrizione catastale degli spazi destinati alla locazione
- ALLEGATO B Dotazione attrezzature di somministrazione

il Responsabile dell'area tecnica

M.Rossi

Documento informatico sottoscritto digitalmente
ai sensi degli artt. 20 e 21 del D. LGS. 82/2005 e s.m.i.
(Codice dell'Amministrazione Digitale)