

OGGETTO: Capitolato – Bando di gara per la locazione dell'immobile di proprietà comunale censito al foglio 14 mappale 1315, sub. 1, come da planimetria allegata, da adibirsi a esercizio commerciale di vicinato per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

SOGGETTO AGGIUDICATORE: Comune di Rossa;

Articolo 1 – Oggetto

Il Comune di Rossa è proprietario dell'immobile sito in capoluogo in Piazza Concordia n. 1, censito al foglio 14 mappale 1315 sub. 1, consistente in locale centrale di rivendita, bagno con antibagno, nr. 2 locali deposito/preparazione, come da planimetria allegata.

E' indetta gara mediante procedura aperta per la locazione dell'immobile da adibirsi a esercizio commerciale di vicinato per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

L'autorizzazione di esercizio è vincolata ai locali oggetto della locazione.

Articolo 2 – Descrizione dell'immobile

Il locale che si intende dare in locazione, da destinarsi esclusivamente ad uso commerciale, è individuato nell'allegata planimetria. L'immobile oggetto di locazione risulta censito al foglio 14 mappale 1315 sub. 1, come da planimetria allegata.

I locali sono concessi al Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al medesimo. La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno fatti risultare da apposito verbale da redigere in contraddittorio da delegati delle parti, nel momento in cui il conduttore ne risulterà locatario. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale ed il conduttore si impegna fin da ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

Articolo 3 – Durata

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei), rinnovabili per altri 6 (sei), dalla data di sottoscrizione dell'atto.

Il locatario, in caso di società, è tenuto a comunicare al locatore ogni variazione della compagine societaria in modo tempestivo. Le variazioni della veste giuridica del contraente originario (passaggio da ditta individuale a società o variazioni della compagine societaria - ingresso di nuovi soci, con o senza recesso dei vecchi) sono consentite purché non finalizzate ad eludere un sub-ingresso, che potrà essere consentito solo ad insindacabile giudizio della proprietà.

Al termine della locazione nessuna somma sarà in ogni caso dovuta dal locatore al locatario, neppure a titolo di avviamento.

Articolo 4 – Obblighi dell'ente Comune di Rossa

Il Sindaco del Comune di Rossa mette a disposizione del locatario i locali e gli spazi di cui all'articolo 2 per l'esercizio dell'attività commerciale.

Articolo 5 – Obblighi del locatario

I locali facenti parte della locazione vengono assegnati nello stato di fatto esistente.

Il conduttore dovrà assicurare e provvedere, per l'intero periodo contrattuale a quanto sotto elencato:

- A) All'utilizzo della struttura nel rispetto del vincolo di destinazione stabilito in attività commerciale;
- B) Alla sorveglianza, alla custodia e alla manutenzione ordinaria dei locali;
- C) Alla cura e pulizia dell'area pertinenziale circostante, e in particolare:
 - pulizia area antistante e marciapiede.
- D) Alla fornitura di energia elettrica a servizio dell'attività, al riscaldamento dei locali affittati e al pagamento del canone dell'acquedotto e della tassa rifiuti;
- E) Al pagamento del canone trimestrale di locazione;
- F) A impegnarsi ad acquisire, ad avvenuta aggiudicazione, le autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio dell'attività e a sottoscrivere con il Sindaco il contratto di locazione;
- G) A impegnarsi a tenere aperta la struttura durante tutto l'anno ad eccezione del riposo per ferie per un massimo di quaranta giorni da effettuarsi esclusivamente nei periodi di bassa stagione e a garantire le aperture in concomitanza con le iniziative organizzate a vantaggio del territorio e dei suoi aspetti turistico – economici- culturali;
- H) A svolgere tutti i servizi sopra citati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti per i pubblici esercizi, con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro richiesto dal pubblico servizio;
- I) Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale il locatore dell'immobile dovrà a propria cura e spesa:

- ARREDO: arredare a propria cura e spese l'intera struttura, al fine di rendere possibile l'avvio dell'attività e la sua conduzione per l'intero periodo contrattuale.
- MANUTENZIONE: provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature e custodia come definita dal Codice Civile;
- PROGETTO "IL CIRCOLO VIRTUOSO": partecipare al progetto "Il Circolo Virtuoso", proposto dal Comune di Rossa a valere sul fondo nazionale integrativo per i Comuni montani, che prevede l'attivazione di un servizio di consegna su ordinazione delle merci a domicilio;
- ASSICURAZIONE: stipulare e produrre al Sindaco dell'Ente Comune di Rossa, polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile come indicato nel successivo art. 8.
- FIDEJUSSIONE: Il locatario dovrà rilasciare, prima della sottoscrizione del contratto e di consegna dei locali, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, pari al valore di una intera annualità a regime (il valore contrattuale previsto dal sesto anno), che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del locatore di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

Articolo 6 – Invito a partecipare – Requisiti soggettivi

Possono partecipare alla gara solo le persone giuridiche: i soggetti imprenditoriali già costituiti come impresa individuale o in forma di Società, sia essa di persone o di capitali.

Nel caso in cui il soggetto che partecipa alla gara in veste di impresa individuale voglia poi costituire una società, di persone o di capitali, dovrà sottostare ai vincoli previsti all'art. 3 comma 2.

I requisiti che il soggetto partecipante deve possedere alla data di scadenza del bando sono i seguenti:

Premessa: Non saranno ammessi soggetti privi di partita I.V.A., vale a dire di soggetti privati, in quanto è necessario che il candidato sia già, al momento della presentazione della candidatura, titolare o comunque legale rappresentante del soggetto giuridico che si propone di condurre l'immobile.

- i requisiti soggettivi richiesti dalla normativa vigente in materia di commercio.
- Non essere mai stati assoggettati a procedure concorsuali.
- Non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la

Pubblica Amministrazione e di non essere a conoscenza di tale evento a carico dei componenti della Società.

- Posizione regolare certificata la D.U.R.C. Dichiarazione Unica di Regolarità Contributiva. [condizione che verrà verificata d'ufficio da parte del Comune di Rossa].

Nel caso di società di persone i suddetti requisiti possono essere posseduti anche solo da uno dei soci; nel caso di società di capitali i suddetti requisiti devono essere posseduti dal Legale Rappresentante o Amministratore Delegato e dall' eventuale soggetto preposto che dovrà essere esplicitamente indicato già in sede di gara nell'allegato modello 1.

Articolo 7 – Canone di locazione

Il canone annuo per la locazione posto a base d'asta è pari a:

€ 1.200,00 + IVA (Euro milleduecentovirgolazero) per il primo anno e sarà soggetto ad adeguamento Istat dal secondo anno, come previsto dalla normativa vigente sulle locazioni, nella misura del 100% dell'indice annuale.

I soggetti interessati alla locazione, in possesso dei requisiti riportati all'articolo 6 e di quelli dichiarati nell'allegato modello 1, sono invitati a partecipare alla gara, presentando un'**offerta in aumento che non può essere inferiore alla cifra a base d'asta**, sul canone annuale base iniziale, stabilito in **€ 1.200,00 (Euro milleduecentovirgolazero)**.

Articolo 8 - Responsabilità e Assicurazioni

Il Conduttore è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi o Comune di Rossa in dipendenza della locazione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi. E' obbligo del locatario munirsi di polizza assicurativa di responsabilità civile conduttore, Ricorso terzi e Rischio locativo, per coprire tutti i rischi per danni all'immobile, a terzi, agli impianti e alle attrezzature, presentandone una copia al Comune di Rossa al momento della sottoscrizione del contratto ed una copia della quietanza del versamento del premio annuale entro 30 giorni dalla scadenza annuale. Il locatario esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi. Il locatario deve rilasciare, prima della sottoscrizione del contratto e di consegna dei locali, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, pari a una intera annualità a regime (il valore contrattuale previsto dal sesto anno), che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni e oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del concedente di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

Articolo 9 – Controlli

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

Articolo 10 - Recesso dal contratto

E' consentito al locatario recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata a/R, fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.

La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di cessazione della locazione, previo accertamento in contraddittorio tra le parti dell' inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del locatario e/o di somme comunque dovute dal locatario al locatore.

Articolo 11 - Clausola risolutiva espressa

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del locatore in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione degli obblighi previsti all'articolo 5) lettere da "A" a "H";
- interruzione immotivata dell'attività;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità dell'esercizio;
- cessione delle singole attività a terzi ;
- mancato pagamento di due rate del canone di locazione.

Nel caso si riscontrino gravi manchevolezze agli obblighi assunti dal locatario con il contratto il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione delle manchevolezze al locatario e assegnazione di un congruo termine per porvi rimedio. Tale termine sarà commisurato alla necessità o meno di tempi tecnici per eliminare gli inconvenienti riscontrati.

In caso di risoluzione del contratto il locatario non avrà diritto a compensi o indennità per alcun titolo e al locatore sarà riservata ogni azione per risarcimento danni. La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla cessazione del contratto, previo accertamento in contraddittorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del conduttore del servizio e/o di somme comunque dovute dal locatore al conduttore.

Articolo 12 – Modalità di affidamento della locazione

La locazione del locale in oggetto così come individuato all'art. 2 da destinare all'attività commerciale – avverrà mediante gara aperta, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, a seguito di pubblicazione del presente avviso pubblico all'albo pretorio del Comune di Rossa fino al giorno 21 settembre 2018.

I soggetti interessati potranno partecipare secondo le modalità di cui al successivo art. 13.

Verrà concesso il diritto di prelazione a favore dell'attuale comodatario dell'immobile, secondo i principi e le regole fissati dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392.

La Commissione di Gara valuterà le offerte avendo a disposizione il punteggio massimo come di seguito indicato:

1. Esperienza professionale maturata dal concorrente (max 15 Punti):

- Esperienza maturata nel settore commercio nel territorio appartenente ai comuni aderenti all'Unione Montana della Valsesia, superiore a 2 anni: Max punti 15; al di fuori del territorio dell'Unione Montana della Valsesia: Max punti 10.
- Esperienza maturata nel settore commercio nel territorio appartenente ai comuni aderenti all'Unione Montana della Valsesia, superiore a 1 anno e fino a 2 anni: Max punti 10; al di fuori del territorio dell'Unione Montana della Valsesia: Max punti 5.
- Esperienza maturata nel settore commercio nel territorio appartenente ai comuni aderenti all'Unione Montana della Valsesia, inferiore a 1 anno: Max punti 5; al di fuori del territorio dell'Unione Montana della Valsesia: Max punti 2.

2. Gestione distributore acqua. Punti 10 per impegno a gestire il distributore di acqua addizionata di CO₂, presente nell'atrio dell'Ufficio Postale, con assunzione di tutti i relativi oneri e con diritto di introito dei relativi proventi alle tariffe determinate annualmente dal Comune.

3. Residenza in Comune di Rossa: Max Punti 10. Punti 10 in caso di residenza già esistente alla data di approvazione del presente bando; Punti 5 in caso di residenza esistente entro la data di scadenza della presentazione delle offerte.

4. Quoziente presenza minori nelle famiglie del Titolare o soci. Verranno attribuiti **5 Punti** per ogni minore di anni 18 presente nella famiglia (iscritto nello Stato di Famiglia Anagrafico) del Titolare o socio dell'impresa commerciale o della società partecipante. **Max Punti 15.**

5. Offerta economica Max Punti 50. (Alla migliore offerta vengono attribuiti 50 punti, mentre alle altre vengono attribuiti i punteggi in base alla seguente proporzione matematica di conteggio: $X:50 = \text{Offerta in valutazione} : \text{Migliore offerta}$).

Articolo 13 - Modalità di partecipazione

Il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione, pena l'esclusione dalla gara, **dovrà essere indirizzato e dovrà pervenire entro e non oltre**

le ore 12,00 del giorno 21 settembre 2018 al **“Comune di Rossa”** presso **sede in Piazza Concordia n. 1, 13020 Rossa**. Il plico potrà essere anche spedito al medesimo indirizzo a rischio del concorrente, per mezzo della posta o di terze persone, e anche in tale caso il plico, per essere valido, dovrà pervenire al predetto ufficio in busta chiusa opportunamente sigillata nonché controfirmata su tutti i lembi di chiusura, non più tardi del predetto giorno ed ora.

Sull'esterno della busta dovrà essere riportata:

- indirizzo del destinatario: **“Comune di Rossa”, Piazza Concordia n. 1, c.a.p. 13020 Rossa;**

- la dicitura : **“Documentazione relativa alla gara per la locazione dell’immobile al foglio 14 mappale 1315 sub. 1 con finalità commerciale”;**

- indicazione del mittente

Detta busta dovrà contenere tre ulteriori buste sigillate e siglate rispettivamente con le lettere A, B e C.

Nella busta siglata con la lettera A:

con indicazione dell’oggetto **“Contiene istanza”**, debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovranno essere incluse,:

- 1) **Modello 1**: istanza di partecipazione, in bollo, secondo il modello allegato “1a” (da utilizzarsi da parte delle imprese individuali); “ 1b” (da utilizzarsi da parte delle società);
- 2) **Modello 2**: dichiarazione del possesso dei requisiti generali posseduti dal soggetto partecipante o, in caso di società, da tutti i soci, in carta semplice, secondo il modello “2” (in caso di società va presentata una dichiarazione da parte di ciascun socio);
- 3) **cauzione provvisoria** di € 100,00 anche mediante polizza bancaria o assicurativa;
- 4) **Modello 3**: dichiarazione, rilasciata dall’Ufficio Segreteria del Comune di Rossa, al partecipante al bando, che attesti l’avvenuta presa visione da parte del partecipante alla gara dello stato dei locali e di verifica dei luoghi oggetto della locazione; **Il presente documento è richiesto a pena di esclusione dalla gara;** (i locali saranno visionati il previo appuntamento telefonico obbligatorio al n. 0163/75115);
- 5) **fotocopia del documento di identità** del legale rappresentante dell’impresa commerciale o della società che presenta la domanda

I partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi dichiarati.

Nella busta siglata con la lettera B, con indicazione dell’oggetto **“Contiene dati e dichiarazioni per l’offerta tecnica”**, debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere inclusa:

1. **Esperienza curriculum con esperienza lavorativa:** la documentazione (curriculum dettagliato) inerente l'esperienza professionale maturata dal partecipante, dalla società e/o dai soci;
2. **Dichiarazione della situazione familiare con eventuale presenza di minori degli anni 18.**
3. **Residenza.**
4. **Dichiarazione di impegno alla gestione del distributore dell'acqua.**

Nella busta siglata con la lettera C, con indicazione dell'oggetto "**Contiene Offerta Economica**", debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere inclusa:

- 1) l'offerta economica scritta in cifre e in lettere, redatta secondo il **modello "4"**.

Articolo 14 – Apertura delle buste

L'apertura dei plichi pervenuti in tempo utile, avverrà in seduta pubblica, presso la sede convenzionata presso il Comune di Rossa (VC), in Via Centro 10, nel giorno e nell'ora che verranno comunicati a tutti i partecipanti, almeno tre giorni prima, e verranno pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito www.comune.rossa.vc.it.

Durante le operazioni di apertura dei plichi saranno ammessi a presentare eventuali osservazioni esclusivamente i soggetti muniti di idoneo documento comprovante la legittimazione ad agire in nome e per conto dei partecipanti alla gara. La procedura di gara avrà inizio all'ora prestabilita anche nel caso in cui nessuno degli offerenti fosse presente.

In detta seduta la commissione giudicatrice procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute valutando:

- 1) l'integrità dei plichi contenenti le buste A,B,C;
- 2) la presenza delle buste A, B e C nei plichi stessi e la loro rispettiva integrità e corretto confezionamento;
- 3) l'apposizione di una sigla e l'apposizione di un numero d'ordine a ciascuna busta di ogni plico, assegnando lo stesso numero a ciascuna busta di ogni plico;

In seguito procederà all'apertura della busta A e alla verifica di tutta la documentazione in essa contenuta.

Con queste operazioni si concluderà la fase pubblica della procedura. La Commissione procederà, in seduta non pubblica, all'apertura delle buste contrassegnate con la lettera B, per esaminare e valutare la documentazione ivi inserita e per attribuire i punteggi secondo i criteri specificati nel presente bando.

Al termine della fase di apertura e di valutazione delle offerte, la commissione giudicatrice valuterà l'offerta economica nuovamente in seduta pubblica. In questa seduta si procederà:

- a dare lettura dei punteggi attribuiti nella fase di valutazione tecnica delle offerte;
- all'apertura delle buste C, contenenti le offerte economiche, e all'attribuzione dei relativi punteggi, secondo i criteri specificati dal bando;
- alla redazione della graduatoria finale, che sommerà i punteggi relativi alle offerte tecniche con i punteggi relativi alle offerte economiche.

La proposta di aggiudicazione provvisoria, a opera della Commissione Giudicatrice, verrà pronunciata a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

La Commissione Giudicatrice si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione provvisoria anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida.

La Commissione Giudicatrice si riserva altresì la facoltà di non procedere all'aggiudicazione provvisoria qualora nessuna offerta appaia soddisfare in misura adeguata le esigenze del Comune di Rossa.

L'esito definitivo della gara sarà successivamente comunicato all'aggiudicatario e agli altri concorrenti.

Articolo 15– Garanzia di esecuzione

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti a seguito della partecipazione alla gara, il locatario è obbligato a costituire garanzia fideiussoria pari a 1.200,00 € come indicato al precedente articolo 8.

La cauzione in caso di utilizzo, anche parziale dovrà essere ripristinata completamente entro 30 giorni dalla richiesta del proprietario, pena la risoluzione contrattuale.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

In caso di inadempienza alle condizioni contrattuali il locatore avrà diritto di rivalersi sulla cauzione predetta.

Articolo 16 – Controversie

Nel caso insorgessero controversie sull'interpretazione del presente capitolato o del contratto che sarà stipulato a seguito dell'affidamento della locazione e sulle modalità di attuazione dello stesso si farà ricorso al Foro di Vercelli, come regolato dalla Giurisdizione Civile.

Articolo 17 - Registrazione e spese

Tutte le spese, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla registrazione del contratto di locazione saranno a carico delle due parti nella misura del 50%,

calcolate sul valore contrattuale presunto di € 7.200,00 relativo al primo periodo di sei anni.

Articolo 18 - Norme di rinvio

Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa riferimento al Codice Civile, alle norme in materia di organizzazione degli enti locali e alle norme di settore.

Articolo 19 - Modalità di versamento del canone.

Il Locatario dovrà versare al Comune di Rossa l'importo annuale dovuto (comprensivo di importo base e rialzo offerto), in rate trimestrali anticipate entro e non oltre il giorno 10 del primo mese del trimestre. Si precisa sin da ora che il primo canone dovrà essere versato contestualmente alla presentazione della SCIA che dovrà essere necessariamente presentata, pena la risoluzione espressa della locazione, entro un mese dalla sottoscrizione del contratto. Il canone dovrà essere versato sul conto di tesoreria della Comune di Rossa - Biverbanca - Cassa di risparmio di Biella e Vercelli , Agenzia di Varallo - Codice IBAN C/C BANCARIO TESORERIA c/c Bancario n.920092 - Biverbanca - ABI 06090 CAB 22308 CIN J IBAN IT10J0609022308000000920092;

Articolo 20 – Obbligazioni da parte del contraente

Il locatario dovrà attivare l'attività entro TRENTA giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

Il Comune di Rossa si riserva di procedere all'aggiudicazione definitiva anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida dalla Commissione di gara.

Qualora la gara andasse deserta il Comune di Rossa potrà procedere all'affidamento diretto.

Rossa, 24 agosto 2018.

IL SINDACO

(Alex ROTTA)

