

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ' DEL COMUNE DI AMENO DENOMINATA "CENTRO GIANCARLO CRISTINA"

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 27/04/2022 e della determinazione n. 46 del 06.05.2022 - Area Affari generali - è indetta una procedura di evidenza pubblica per l'affidamento dell'immobile di proprietà comunale sito in vicolo Filiberti 8.

Sono ammesse solo offerte in aumento e l'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto.

1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Ameno – Piazza G. Marconi n.1 - 28010 AMENO (NO) Tel. (+39) 0322 998103 - Fax (+39) 0322 998206 Codice Fiscale: 00452150030 - Partita IVA: 00452150030

L'unità immobiliare identificata al foglio 5, mappale 854, sub 9, cat. A/3, cl. 3 R.C. Euro 309,87, presenta una dimensione di complessivi mq. 147,00, composti da tre locali più cucina e servizi con ingresso principale sul cortile interno di vicolo Filiberti n. 8.

Il cortile secondario posto alle spalle dell'edificio ed accessibile anche dai locali dell'immobile in oggetto non sarà di uso esclusivo ma manterrà la destinazione di uso pubblico.

L'unità immobiliare oggetto della concessione in uso verrà consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando sono presenti degli arredi e delle attrezzature di proprietà del Comune, per i quali sarà stipulato idoneo verbale in fase di sopralluogo, e che sarà cura del concessionario mantenere in buono stato conservativo.

2. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo avverrà il giorno 18 maggio 2022 alle ore 14:30, con ritrovo sul luogo, con comunicazione preventiva di adesione da presentarsi via mail all'indirizzo ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it o via pec all'indirizzo ameno@pec.it da parte dei partecipanti.

Si precisa che al sopralluogo saranno ammessi esclusivamente il rappresentante legale, o suo delegato, le cui qualità e qualifica dovranno essere dimostrate in sede di sopralluogo mediante la produzione di idonea documentazione probante.

3. DISCIPLINA DI UTILIZZO DEI LOCALI

Affitto di immobile per lo sviluppo di iniziative di turismo didattico, per lo sviluppo di iniziative di turismo di prossimità, complementari al vicino "Ostello del Quadrifoglio", per l'organizzazione di eventi culturali e formativi e quale spazio per la creazione di aree di "coworking".

Per coworking si intende l'opportunità di condividere spazi di lavoro tra lavoratori indipendenti e microimprese, riducendo i costi ed aumentando la possibilità di scambio e condivisione, al fine di sviluppare professioni e specializzazione.

L'immobile oggetto della cessione è a destinazione d'uso vincolata (finalità turistiche e culturali). E', pertanto, vietata qualsiasi modifica di destinazione non autorizzata, pena l'immediata risoluzione del contratto.

I partecipanti dovranno indicare nell'istanza l'attività che intendono esercitare nei locali.

Il Comune di Ameno non assume obblighi od oneri di natura economica d'alcun genere nei confronti del concessionario o dei soggetti terzi con riferimento alla gestione.

Il locale sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Al bando potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data della pubblicazione del presente Avviso e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Inoltre:

- a) Saranno escluse dalla procedura le imprese:
 - che siano sottoposte a procedure concorsuali o liquidazione o che si trovino in stato di difficoltà;
 - che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, così come previste dalla legislazione di settore vigente;
 - il cui legale rappresentante, o soggetto proponente, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o che abbia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - il cui il legale rappresentante o soggetto proponente non sia in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente;
 - con legale rappresentante, soggetto proponente o soggetti con poteri di rappresentanza che non siano in possesso dei requisiti morali per l'accesso o esercizio di attività commerciali ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs.26 maggio 2010 n. 59;
- b) Sarà ammessa la presentazione di una sola domanda da parte del medesimo soggetto;
- c) I soggetti che, in qualsiasi forma (impresa individuale, familiare, società di capitali, etc.), parteciperanno alla selezione oggetto del presente avviso pubblico non potranno partecipare alla stessa né singolarmente né come legale rappresentante né come socio lavoratore o altro con altre imprese.

5. CANONE DI LOCAZIONE MENSILE

Il canone mensile dovuto dal concessionario sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti.

L'importo del canone mensile a base d'asta è fissato in **€ 200,00** e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita.

L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello 2 allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni trimestre (10 Gennaio per il trimestre Gennaio – Marzo e 10 Aprile per il trimestre Aprile – Giugno, 10 Luglio per il trimestre Luglio – Settembre e 10 Ottobre per il trimestre Ottobre - Dicembre), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Il contratto di concessione in uso avrà durata fino al **31/12/2023** al fine di consentire all'amministrazione di valutare l'opportunità di legare gli spazi oggetto del presente bando a quelli del soprastante ostello.

6. OBBLIGHI PARTICOLARI

Il concessionario si impegna a versare, al momento della stipula del contratto, un importo di € 600,00, pari a tre mensilità del canone, a titolo di cauzione definitiva.

Il concessionario si impegna ad operare coerentemente alle linee guida dell'Amministrazione comunale in ambito turistico, ovvero privilegiando l'ospitalità di soggetti interessati al turismo lento e a basso impatto ambientale (turismo a piedi, in bicicletta, mountain bike) e culturale.

Si impegna pertanto a mantenere stretti e costanti rapporti con l'Amministrazione comunale, per garantire la necessaria coerenza.

Si impegna, inoltre, ad inserire nelle proprie pubblicazioni, distribuite su scala locale e nazionale, per via telematica e/o su carta stampata, non solo le indicazioni relative alla struttura oggetto del bando (allo scopo di diffonderne la conoscenza e promuoverne l'utilizzo) ma anche delle su richiamate linee guida. Si impegna infine ad organizzare incontri di tipo culturale e formativo destinati alla popolazione residente.

Tutte le spese inerenti il funzionamento della struttura (riscaldamento – luce – acqua – rifiuti – telefono ecc.) saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Il concessionario dovrà altresì provvedere alla spalatura della neve negli spazi esterni prospicienti ai locali.

Resterà in capo al Comune tutto ciò che riguarda la manutenzione straordinaria della struttura in sé e per sé considerata (a tal proposito il concessionario dovrà sottoporre all'attenzione del Comune gli eventuali interventi da realizzare).

Mentre la responsabilità per ciò che attiene i profili della sicurezza e quella relativa all'attività espletata nella struttura sarà in capo al concessionario, il quale dovrà stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- A garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti: Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 500.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici.
- A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Alla scadenza della concessione l'immobile e le pertinenze, dovranno essere restituiti in buono stato di manutenzione generale, dandosi atto che non potrà essere richiesto dal concessionario alcun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria.

Tutte le spese imposte e tasse afferenti il contratto di affitto saranno a totale carico del concessionario.

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'istanza di partecipazione (Modello 1 del presente Avviso), l'offerta (Modello 2 del presente Avviso) e la relativa documentazione richiesta dovranno essere trasmesse dai soggetti interessati secondo una delle seguenti modalità:

- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Ameno negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì: ore 10.00 – 12.30, sabato dalle 9.30 alle 11.30)
- raccomandata A/R
- E-mail: ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it
- Posta Elettronica Certificata: ameno@pec.it

e dovranno pervenire entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 31/05/2022**. A tal fine farà fede la data di protocollo o il timbro postale.

I soggetti interessati dovranno inviare apposito plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno indicazione del mittente e la dicitura "NON APRIRE – CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DENOMINATO CENTRO GIANCARLO CRISTINA AMENO".

Il recapito della medesima è ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi né ammettendo plichi presentati successivamente alla scadenza del termine od offerte aggiuntive o sostitutive.

Il plico dovrà contenere:

- istanza di partecipazione (nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, utilizzando il modello (Allegato A – Modello 1);
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;

- Verbale di avvenuto sopralluogo, rilasciato dal Comune, attestante che il privato/impresa ha preso conoscenza, recandosi sul posto, delle condizioni del luogo e dell'immobile oggetto del presente bando o, in alternativa, rinuncia scritta ad effettuare il sopralluogo fissato per il giorno 18/05/2022 alle ore 14:30 e, pertanto, di rinunciare alla presa di coscienza delle condizioni del luogo e dell'immobile oggetto del presente bando;
- busta chiusa con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione). La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata utilizzando il modello allegato (Allegato B – Modello 2). L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - il canone mensile offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società. 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 non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Ameno. Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sopra descritta.

Si informa ai sensi del D. Lgs. 10.08.2018, n. 101, che i dati forniti dai concorrenti alla gara verranno raccolti e pubblicati così come previsto dalle norme in materia di appalti pubblici.

La mancanza o incompletezza della documentazione prodotta comporta l'esclusione dalla gara e l'impossibilità di aprire le altre buste contenute nel plico. La dichiarazione dovrà essere completa di fotocopia, ancorché non autenticata, di valido documento d'identità della persona che firma.

8. AGGIUDICAZIONE

La Commissione, all'uopo nominata – con apposito provvedimento assunto prima della seduta – procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando.

Il medesimo provvedimento stabilirà anche il luogo, il giorno e l'ora in cui si svolgerà la suddetta seduta pubblica di gara.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al canone mensile posto a base di gara.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare provvisoriamente anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al canone posto a base di gara.

Nell'ambito del criterio generale sopra enunciato, avranno priorità nell'assegnazione i progetti che più siano corrispondenti a quanto indicato nel punto 3) del presente avviso.

Nel caso in cui le offerte più elevate pervenute siano di pari importo ed entrambe rientrino nelle tre categorie di cui sopra, l'Amministrazione inviterà, se presenti, gli offerenti a presentare un'offerta migliorativa, concedendo l'immobile all'offerta economica più elevata.

Nel caso in cui non siano presenti tutti gli interessati o in caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte che superino di oltre il 60% la base di gara, avverrà al termine delle verifiche volte a verificare la sostenibilità economica dell'offerta stessa, anche richiedendo documentazione ulteriore che dovrà essere prodotta dall'offerente entro 5 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta.

In ogni caso, l'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di non aggiudicare.

Della/e seduta/e di apertura delle buste contenenti le offerte verrà redatto apposito verbale.

Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

L'aggiudicazione verrà approvata mediante apposito provvedimento. L'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, etc.) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti.

9. CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente a stipulare con il Comune di Ameno il contratto di concessione in uso, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente.

L'Aggiudicatario, entro 20 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché copia della polizza assicurativa prevista dallo schema di contratto di concessione in uso (Modello 3 - Allegato C) e copia della quietanza di pagamento del premio.

Dovrà, inoltre, produrre copia della ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria.

10. FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Avviso è competente il Foro di Verbania.

10. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso non è vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà insindacabile di procedere o meno alla selezione dell'offerta e all'assegnazione dei suddetti spazi.

Esso sarà pubblicato per trenta giorni all'Albo Pretorio del Comune di Ameno e sul sito Internet dell'Ente www.comune.ameno.novara.it e, in assenza di offerte valide o gara deserta, lo stesso verrà nuovamente pubblicato per ulteriori trenta giorni.

Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Stefania Fantini, Istruttore Direttivo Settore affari generali del Comune di Ameno.

Informativa ai sensi dell'art. 13 del dlgs 196/2003 Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della gara oggetto del presente Avviso. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Ameno, il responsabile del trattamento è il Segretario Comunale. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Ameno, 6 maggio 2022