COMUNANZA AGRARIA DI ANCARANO
Via Solferino n. 22-06046 Norcia (PG)
Tel:0743/816664
Pec: comunanze.norcia@pec.it

BANDO DI GARA

La Comunanza Agraria di Ancarano in esecuzione della deliberazione del CDA n. 08 del 14.06.2021 intende procedere, ex R.D. n. 827 del 1924, mediante asta pubblica, con il sistema dell'offerta segreta, ad unico e definitivo incanto, alla locazione commerciale-bar, pizzeria, trattoria ,del seguente immobile: unità immobiliare sita in Ancarano, Via Bellini n. 5, cat. C/1, fg. 22 part. 488 sub. 10;

L' immobile in argomento deve essere adibito per il solo esclusivo uso commerciale di bar, pizzeria, trattoria .

Il contratto di locazione verrà redatto con il soggetto aggiudicatario alle condizioni tutte di cui allo schema contrattuale allegato.

Possono presentare domanda i **soggetti fisici** aventi la cittadinanza italiana ovvero cittadinanza in uno stato membro dell'Unione Europea e residenza in Italia, ovvero cittadinanza in uno stato extracomunitario e residenza in Italia, con regolare permesso di soggiorno aventi i seguenti requisiti:

- assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
- attestazione della capacità di assolvere al pagamento del canone di locazione possedendo un reddito annuo netto non inferiore ad una volta e mezzo il canone annuo base d'asta relativo all'unità immobiliare richiesta relativamente all'ultima dichiarazione dei redditi;

Possono presentare altresì domanda le **persone giuridiche o enti** privati o pubblici aventi i seguenti requisiti:

- inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50. Tale requisito deve sussistere nei confronti di tutti i soggetti indicati dall'art. 80, comma 3, d.lgs. 50/2016;
- fatturato annuo non inferiore ad una volta e mezzo il canone annuo base d'asta relativo all'unità immobiliare richiesta relativamente all'ultima dichiarazione iva o in alternativa

importo delle entrate correnti non inferiore ad € 50.000,00 relativamente all'ultimo bilancio approvato;

1) Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n° 445, accompagnata da fotocopia di un documento valido di identità del sottoscrittore, pena esclusione dalla gara, unitamente alla documentazione da allegare ai sensi del presente bando di gara, dovrà recare nell'oggetto la seguente dicitura "*Istanza di partecipazione alla procedura per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà della Comunanza-bar, pizzeria, trattoria,*e deve contenere:

◊ I dati identificativi completi del concorrente, con relativo codice fiscale e residenza o sede legale;

◊ La dichiarazione di:

- di aver preso visione delle condizioni del locale, (di fatto e di manutenzione in cui l'immobile attualmente si trova), nonché delle clausole della locazione e di accettarle integralmente senza alcuna riserva, ritenendo congrue le condizioni stesse con l'offerta economica presentata;
- di accettazione di tutte le condizioni fissate nel bando e nello schema contrattuale per le locazioni allegato;
- di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
- (per le persone fisiche) di avere la capacità di assolvere al pagamento del canone di locazione possedendo un reddito annuo netto non inferiore ad una volta e mezza il canone annuo base d'asta relativo all'unità immobiliare richiesta, relativamente all'ultima dichiarazione dei redditi;
- (per le società - persone giuridiche o enti) di avere un fatturato annuo non inferiore a una volta e mezza il canone annuo base d'asta relativo all'unità immobiliare richiesta, relativamente all'ultima dichiarazione iva o in alternativa importo delle entrate correnti non inferiore ad € 50.000,00 relativamente all'ultimo bilancio approvato;
- di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Reg UE n. 679/'16;

◊ Certificato di costituzione di un deposito cauzionale a garanzia della serietà dell'offerta (pari a tre mensilità del canone previsto quale base d'asta che dovrà essere costituito tramite versamento presso la tesoreria dell'Ente Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona, Agenzia di Norcia, IBAN: IT39T0887138580014000111310. I depositi costituiti da coloro che

non risulteranno aggiudicatari verranno svincolati entro 20 giorni. Il deposito costituito dal concorrente aggiudicatario assumerà a seguito dell'aggiudicazione la funzione di deposito cauzionale per l'intera durata contrattuale. Assumerà la funzione di penale se l'aggiudicatario rinuncerà al diritto acquisito.

◊ Fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi attestante la capacità di assolvere al pagamento del canone di locazione.

Qualora la domanda sia presentata da un soggetto giuridico, la domanda e le dichiarazioni dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante dello stesso, unitamente alla seguente documentazione:

- Copia dello Statuto e/o atto costitutivo;
- Copia dell'ultima dichiarazione iva;
- Copia dell'ultimo bilancio approvato.

2) Offerta economica

Nell'offerta economica dovrà essere indicato il canone mensile offerto.

Il canone base è stabilito come segue: in € 500,00 mensile. Sono ammesse soltanto offerte in aumento.

3) Presentazione delle offerte

La domanda di partecipazione, i documenti, la cauzione e l'offerta chiusa in busta sigillata dovranno essere contenuti in un plico anch'esso sigillato, sul quale sarà riportata con precisione la seguente dicitura: "*Offerta per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà della Comunanza, bar, pizzeria, trattoria*" nonché il nominativo del mittente.

Nella busta contenente l'offerta non possono essere inclusi altri documenti.

L'anzidetto plico, debitamente chiuso, indirizzato alla Comunanza Agraria di Ancarano- Via Solferino n. 22, 06046 Norcia (PG) dovrà prevenire all'ufficio protocollo dell'Ente, sito provvisoriamente presso il container in Norcia, ex area Camper s.n.c, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, delle ore 12,00 del giorno 02 Luglio 2021.

Esclusivamente per le consegne a mano si indica come sede di consegna: Norcia, presso il container dell'ufficio segreteria dell'Ente sito in Via ex area Camper s.n.c .Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi causa, esso non giunga a destinazione in tempo utile. Trascorso il termine fissato non verrà riconosciuta valida alcuna altra offerta o documentazione, anche se sostitutiva o aggiuntiva.

L'apertura delle buste avverrà presso l'ufficio segreteria dell'Ente sito nel container in Norcia- Ex Area Camper s.n.c alle ore 9,30 del giorno 05 Luglio 2021,salvo diverse determinazioni

legate a possibili esigenze organizzative. L'eventuale spostamento della data di apertura delle buste sarà comunicato ai soggetti interessati.

4) Esclusione dalla gara

Sarà escluso il plico che:

* non risulti pervenuto entro la scadenza stabilita;

* non contenga l'istanza di partecipazione alla gara, la cauzione provvisoria e l'offerta economica.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

5) Modalità e procedure di gara

L'immobile oggetto del presente avviso sarà concesso in locazione commerciale ai concorrenti che avranno presentato la migliore offerta al rialzo sul prezzo base d'asta.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di un solo concorrente , in favore di questi, purché in possesso di tutti i requisiti richiesti e purché l'offerta economica sia in aumento rispetto al canone base.

In caso di offerte di uguale , ove i relativi offerenti siano presenti all'apertura delle buste, si procederà seduta stante, a nuova offerta da parte degli interessati e colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Nel caso in cui gli offerenti o taluno di essi non sia presente, l'Ente convocherà gli stessi per una data successiva.

Nel caso in cui in un'offerta vi sia discordanza fra l'importo indicato in cifre ed in lettere è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente.

Non sono ammesse offerte per telegramma né offerte condizionate o espresse in modo condizionato o indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Gli utenti della Comunanza Agraria di Ancarano avranno titolo di preferenza, di fronte agli altri aspiranti a parità di condizioni.

L'Amministrazione darà notizia dell'aggiudicazione all' interessato nonché del termine entro il quale dovrà essere stipulato il contratto, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa.

L'amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, revocare, differire o annullare la gara, senza che i concorrenti possano avanzare eccezioni, pretese o riserva alcuna.

Il contratto verrà redatto in conformità allo schema allegato.

L' immobile potrà essere visionato, ***previo appuntamento da concordare***, dagli aspiranti assegnatari che ne facciano richiesta, accompagnati da un incaricato di questo Ente nei giorni da concordare con l'ufficio di segreteria dell'Ente. Si potranno prendere eventuali informazioni presso l'Ufficio Segreteria dell'Ente, Dott.ssa Sabrina Berardi (tel. 0743/816664) o via email *comunanze.norcia@libero.it*, tutti i giorni dal *lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00*.Il presente bando è altresì pubblicato sia all'albo della Comunanza, sia all'albo pretorio del Comune di Norcia. Si informa che i dati forniti dai partecipanti all'asta sono raccolti e trattati come previsto dalle norme in materia, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n.2016/679 .

Norcia li 24.06.2021.

Prot. n. 126

Il Presidente

Romeo Canali

ALLEGATO A)

Comunanza Agraria di Ancarano

Via Solferino n. 22

06046 Norcia (PG)

Istanza di partecipazione alla procedura per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà della Comunanza ad uso bar, pizzeria, trattoria,

Il sottoscritto: .....

nato a ..... residente in .....

.....Via.....

CF.....

(solo per società o enti)

rappresentante della società/Ente .....

con sede in .....

in qualità di .....

C.F. /P.I.....

consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate ed ai sensi degli artt. 46 e 47 del medesimo D.P.R.

DICHIARA

- di essere residente a ..... via .....n.....;
- di essere cittadino italiano oppure ..... (per i cittadini dell'Unione Europea), oppure ..... e di essere in possesso di regolare permesso di soggiorno, rilasciato da ..... il ..... con scadenza prevista per il ..... (per i cittadini extra UE);
- di aver preso visione delle condizioni del locale, (di fatto e di manutenzione in cui l'immobile attualmente si trova), nonché delle clausole di locazione e di accettarle integralmente, senza alcuna riserva, ritenendo congrue le condizioni stesse con l'offerta economica presentata;
- di accettare tutte le condizioni fissate nel bando e nello schema contrattuale per le locazioni allegato;
- di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50;

barrare ipotesi di interesse

□ (per le persone fisiche) di possedere la capacità di assolvere al pagamento del canone di locazione possedendo un reddito annuo netto non inferiore ad una volta e mezza il canone annuo base d'asta relativo all'unità immobiliare richiesta, relativamente all'ultima dichiarazione dei redditi;

(per le persone giuridiche o enti)

□ di possedere un fatturato annuo non inferiore ad una volta e mezza il canone annuo base d'asta relativo all'unità immobiliare richiesta relativamente all'ultima dichiarazione iva o in alternativa

□ di possedere un importo delle entrate correnti non inferiore ad € 50.000,00 relativamente all'ultimo bilancio approvato;

- di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 679/'2016;

CHIEDE DI PARTECIPARE ALL'ASTA IN OGGETTO

A tal fine allega:

- copia del documento di identificazione o riconoscimento della persona fisica concorrente o del legale rappresentante della persona giuridica o della società;
- certificato di costituzione del deposito cauzionale a garanzia della serietà dell'offerta;

per le persone fisiche

- copia dell'ultima dichiarazione dei redditi attestante la capacità di assolvere al pagamento del canone di locazione;

per le società o enti

- copia conforme dello Statuto e/o atto costitutivo;
- copia dell'ultima dichiarazione iva;
- copia dell'ultimo bilancio approvato.

Data e firma _____

ALLEGATO B)

Comunanza Agraria di Ancarano
Via Solferino n. 22
06046 Norcia (PG)

Offerta economica

Il sottoscritto: .....

Nato a ..... residente in .....

Via.....

CF.....

Rappresentante della società/ditta/Ente .....

con sede in .....

codice fiscale/partita iva .....

In qualità di .....

Presa visione dell'avviso d'asta relativo alla locazione commerciale, Bar, pizzeria, trattoria dell'immobile di proprietà della Comunanza Agraria di Ancarano sito in Ancarano di Norcia , Via Bellini n. 5, Fg. 22 part.lla 488, sub. 10 con la presente offre per la locazione dell'immobile il canone mensile di Euro .....(in lettere .....)

Data e firma _____

ALLEGATO C)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE –*BAR-PIZZERIA-TRATTORIA*

tra

COMUNANZA AGRARIA DI ANCARANO nella persona del presidente pro-tempore Sig. Canali Romeo nato a ...il..... (CF. 84001390545), in seguito denominata LOCATORE

e

..... nella persona del ..... nato a ..... il ..... munito dei poteri al medesimo conferiti con ..... domiciliato ..... presso ....., Via ..... P.I.- C.F. ..... In seguito nominato CONDUTTORE

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta l'unità immobiliare ubicata in via Bellini n. 5, Fraz. Ancarano di Norcia, censita nel catasto fabbricati al fg. 22 part. 488, sub. 10, cat. C/1....., rendita euro 1.390,72.

2 Il sopradescritto immobile viene concesso in locazione per il solo esclusivo uso commerciale di - bar, pizzeria, trattoria.

Il conduttore a seguito di visita dell'immobile, delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato conservativo, adatta all'uso convenuto ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza, di riconoscere la salubrità dei locali e di accettarlo nello stato

di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contatto nel medesimo stato salvo il normale uso. Il conduttore si fa carico di ogni eventuale spesa per adeguamenti che siano richiesti dalla legge. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative anche se dipendenti dalla cosa locata.

3. La durata della locazione è di anni sei con inizio dal ..... e termine al ..... e si rinnova tacitamente per un ulteriore periodo di sei anni, qualora non venga dato dalle parti disdetta a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza e saldo recesso da comunicare da parte del conduttore ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 392/1978.

4. E' fatto espresso divieto al conduttore di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, dell'immobile locato, nonché di subblocarlo o darlo in comodato, in tutto o in parte, o di cedere o conferire a qualsiasi titolo il contratto senza il consenso scritto del locatore.

5. Il canone di locazione è convenuto in € ..... (...../00) annue, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € ..... (...../00) ciascuna, entro i primi cinque giorni del mese, presso il domicilio di locatore mediante versamento sul conto corrente bancario intestato a Comunanza Agraria di Ancarano acceso presso l'istituto di credito Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona codice iban IT39T0887138580014000111310.

6. Il canone sarà all'inizio di ogni anno locativo e sino all'effettiva riconsegna dell'immobile, aggiornato ogni anno in misura pari al 75%

della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente o del maggior importo che verrà stabilito per legge. Detto aggiornamento sarà operante di diritto, senza necessità di preventiva richiesta, ed avrà la suddetta decorrenza anche se i relativi conteggi saranno eseguiti successivamente. La variazione istat sarà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione

7. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento,allo spurgo dei pozzi neri, delle fogne in genere,

Per l'effetto il locatore è mallevato dal conduttore da ogni obbligo e responsabilità anche nel caso in cui il locatore stesso non esegua - o esegua parzialmente - le opere e gli adempimenti tutti sopra elencati.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivargli da omissioni o fatto dolosi o colposi dello stesso conduttore, dei suoi dipendenti o di terzi in genere.

8. Il solo fatto del mancato puntuale pagamento del canone, anche di una sola rata, o di quanto altro dovuto nei termini previsti dal presente contratto, costituirà il conduttore in mora con la conseguente risoluzione di diritto del contratto stesso, rimossa ogni eccezione.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione; qualora il conduttore avesse da far valere delle eccezioni dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone

locatizio

9. Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le riparazioni di cui all'art. 1609 Cod. Civ. comprese quelle relative agli infissi, alle tapparelle ed alle finestre, quelle inerenti alle parti degli impianti igienico-sanitario, elettrico, idrico, del gas, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria e dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato.

Restano a carico del locatore le riparazioni straordinarie. Qualsiasi danno derivato dalla non tempestiva comunicazione della necessità di una riparazione straordinaria sarà ad esclusivo carico del conduttore.

10. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria della cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore.

Tutto quanto il conduttore faccia, avuto il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, senza alcun compenso, a meno che il locatore stesso non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno ed a spese del conduttore. In nessun caso il valore delle addizioni e migliorie potrà compensare i deterioramenti arrecati all'immobile. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

11. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato che dichiara essere in buono stato locativo ed idoneo all'uso convenuto e del quale riceve la consegna col ritiro delle chiavi.

12. Qualora il conduttore non restituisca l'immobile alla cessazione del presente contratto, egli sarà tenuto a corrispondere a titolo di indennità di occupazione, ex art. 1591 Cod. Civ., una somma mensile pari al doppio dell'ultimo canone di locazione pagato, cui si applicano gli aggiornamenti previsti dall'art. 32 della legge 392/78, od al maggior importo che sarà ritenuto di giustizia.

13. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo , mentre la spesa per la registrazione del presente contratto è a carico del locatore e del conduttore in pari misura. La registrazione sarà effettuata a cura del locatore in caso di recesso anticipato del conduttore l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

14 Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

15 Il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, e così anche per il denegato caso di pagamento dei canoni, si impegna a versare un deposito cauzionale in contanti pari a tre mensilità del canone, che sarà restituito al termine del rapporto di locazione.

16. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni . Il conduttore si obbliga a osservare e a far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare il locale ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari,

impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte. .A tale scopo il conduttore dovrà stipulare con oneri a suo carico apposita polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni mobili e immobili oggetto della presente locazione dovuti a incendio, danneggiamento, vandalismo, furto per un massimale di € 1.000.000,00 e per le attrezzature per un massimale di € 50.000,00; nonchè polizza assicurativa R.C.T per rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata della locazione. Copia di tali polizze dovrà poi essere consegnata alla Comunanza Agraria di Ancarano .

17. Il conduttore dichiara di domiciliarsi nell'immobile oggetto della presente locazione anche ai fini della notificazione di atti, e si impegna a comunicare eventuali variazioni di residenza.

Norcia

L.C.S.

Comunanza Agraria di Ancarano in persona del Presidente Canali Romeo

IL CONDUTTORE

.....

Agli effetti del combinato disposto dagli artt. 1341 e 1342 Cod. Civ. accetto espressamente gli artt.:

1,2 , **3** **4** , **5** , **6** , 7, 8, **9** , 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

.....