



BANDO DI GARA
PER LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
SITO IN CORSO ROMA N° 11
IN ESECUZIONE DELLA D.G.M. 38 DEL 9/4/2021

1. PREMESSA

Il Comune di Antrodoto intende procedere alla locazione di immobile ad uso commerciale sito in Corso Roma n° 11 attraverso procedura aperta, come definita dall'art. 3 - lett. sss) del D.lgs 50/2016, previa pubblicazione di bando di gara con il criterio delle offerte in aumento rispetto a canone posto a base di gara;

2. STAZIONE APPALTANTE

Comune di Antrodoto con sede in Corso Roma n° 15 - Tel. 0746/578185 - int. 217

R.U.P. ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016: Ing. Cristian Roscetti

P.E.C. istituzionale (collegata automaticamente al protocollo): comunedianTRODOTO@legalmail.it

3. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta esperita con il criterio delle offerte in aumento rispetto a canone posto a base di gara.

4. UBICAZIONE DEL LOCALE OGGETTO DI LOCAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di locazione è rappresentata da locale commerciale (categoria C1 - classe 7 - 32 mq catastali - Piano Terra) con accesso indipendente da Corso Roma n° 11 attraverso grata in ferro battuto e distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 10 - P.lla 330 - Sub. 2. Lo stesso, in relazione alle preesistenti esigenze locative, si compone di due ambienti separati con laterizio leggero e servizio igienico disimpegnato. Il locale è dotato di utenza elettrica ed idrica ma privo di impianto di riscaldamento fisso. Completa la composizione del compendio un soppalco ad uso magazzino accessibile attraverso scala a chiocciola. Il locale è ubicato al piano terra della Sede Comunale con accesso da Corso Roma n° 15 in area ricadente in centro storico dotata delle principali utenze e servizi. Il locale, pur non disponendo di parcheggio esclusivo, è ubicato a circa 100 ml da P.zza IV Novembre e a circa 200 ml da P.zza Marconi entrambe ospitanti parcheggi pubblici, salve le limitazioni imposte annualmente.

Lo stesso risulta parte integrante del c.d. "Convento delle suore di S. Chiara" dichiarato sito di interesse culturale da parte del Ministero dei Beni Culturali nonché ricadente in area vincolata quale "centri e nuclei



storici” ai sensi del PTPR Lazio e in zona sismica di grado I[^]. Di tali vincoli l’operatore dovrà tener conto in seno alla presentazione dell’offerta.

5. CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLA LOCAZIONE

Il locale sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il concorrente è obbligato a prendere visione dello stato dei luoghi procedendo, tramite tecnici e/o imprese/impiantisti di propria fiducia, ai rilievi ed alle verifiche del caso, nessuna esclusa. Di tale condizione ne verrà data “attestazione di presa visione” da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale. La piena conoscenza delle condizioni manutentive, impiantistiche e dimensionali del locale dovrà essere dichiarata dall’operatore in seno alla procedura di selezione attraverso la compilazione dell’allegato “DICHIARAZIONE DI PIENA CONOSCENZA DELLO STATO DEI LUOGHI”, a cui andrà allegata l’attestazione resa dall’Ente, esonerando l’Amministrazione Comunale da qualunque responsabilità per difetti, malfunzionamenti, stato manutentivo e non acquisizione di eventuali pareri e/o autorizzazioni propedeutici all’apertura dell’esercizio commerciale. Pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell’indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso. Per le modalità di richiesta del sopralluogo obbligatorio si rimanda al Capitolo n° 19 del presente bando.

E’ a carico del locatario munirsi di tutte le abilitazioni o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche, sanitarie e di settore occorrenti per l’attività commerciale prevista, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti ed innovazioni imposti dalla normativa vigente, comprese la autorizzazioni degli Enti sovra comunali competenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo ASL, Vigili del Fuoco, Nulla osta allo scarico, Ministero per i Beni e le Attività Culturali). Resta esclusa la possibilità di eseguire interventi strutturali tali da richiedere la preventiva autorizzazione sismica da parte della Regione Lazio e/o presentazione di progetti asseverabili. Il locatario avrà facoltà, con le limitazioni sopra esposte, di provvedere all’installazione di insegna commerciale e ad una diversa distribuzione interna e/o alla revisione/integrazione impiantistica del locale nonché all’esecuzione di lavori funzionali all’esercizio dell’impresa, previa presentazione di idoneo titolo edilizio da parte di Tecnico di propria fiducia corredato dagli eventuali pareri sovra comunali e a proprie spese procedendo, al termine dei lavori, alla presentazione di certificato di regolare esecuzione e atto di aggiornamento catastale. In nessun caso tali modifiche, sia se imposte da specifica normativa di settore (a titolo esemplificativo e non esaustivo realizzazione di servizi igienici per persone diversamente abili, spogliatoio per il personale, integrazione impiantistica, ecc), sia se derivanti da una migliore fruizione degli ambienti, potranno essere scomutate dai canoni di locazione dovuti. Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull’immobile e quant’altro effettuato dalla parte conduttrice, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all’immobile locato a beneficio del



Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

6. ATTIVITA' COMMERCIALI AMMESSE

In esecuzione della D.G.M. n° 38 del 9/4/2021, le attività commerciali ammesse nel locale posto a bando di locazione sono quelle aventi codici ATECO 2007 – 56 – Attività dei servizi di ristorazione:

▪ 56.10 - Ristoranti e attività di ristorazione mobile:

• 56.10.1 Ristorazione con somministrazione:

-
- *56.10.11 Ristorazione con somministrazione*
 - *56.10.12 Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole*
-

• 56.10.2 Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto:

-
- *56.10.20 Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto*
-

• 56.10.3 Gelaterie e pasticcerie:

-
- *56.10.30 Gelaterie e pasticcerie*
-

▪ 56.30 Bar e altri esercizi simili senza cucina:

• 56.30.0 Bar e altri esercizi simili senza cucina:

-
- *56.30.00 Bar e altri esercizi simili senza cucina*
-

E' fatto divieto di installazione nell'esercizio di apparecchi e congegni da divertimento ed intrattenimento e comunque di gioco compulsivo in genere ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Non sono ammessi esercizi commerciali che:

- presentino problematiche di ordine pubblico;
- non siano consoni al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente;
- non valorizzino le tipicità del territorio.

Il locatario dovrà tenere l'immobile nel massimo decoro, assicurarne una conduzione adeguata alla categoria, alla posizione dell'esercizio, e, in particolare, alla esigenza di non ledere l'immagine del comune in quanto proprietario dell'immobile. La mancata osservanza dei termini indicati comporterà la risoluzione di diritto del contratto stesso.

7. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione, a carattere commerciale, avrà durata di 6 anni prorogabili di ulteriori 6 fatta salva la disdetta delle parti, da comunicarsi con nota R/R o a mezzo P.E.C. entro 12 mesi dalla scadenza della stessa. Alla



scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale irriducibile di 250,00 € (duecentocinquanta) al giorno, salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggior danno.

8. BASE D'ASTA DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione mensile posto a base d'asta è pari a **310,00 €**. **L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone base è fissato in 25,00 € e multipli.** Saranno escluse offerte economiche in ribasso rispetto al canone base.

Il canone annuo di aggiudicazione della locazione, verrà versato all'Ente in rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite bonifico bancario presso la tesoreria comunale.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura massima di legge, attualmente pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica propedeutico alla sottoscrizione del contratto di locazione sarà a cura e spese della Stazione Appaltante.

10. ONERI ACCESSORI

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice. Pertanto il conduttore dovrà provvedere alla voltura di tutte le utenze a proprio nome entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto. L'aggiudicatario dovrà dotarsi di apposite polizze assicurative con contenuti e massimali adeguati al valore dell'immobile in locazione, esonerando l'Amministrazione Comunale da qualunque responsabilità per danni a persone e/o a cose derivanti dall'esercizio dell'attività commerciale.

11. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti indicati all'articolo 45 del D.Lgs. n. 50/2016 ed in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. Sono altresì ammesse alla procedura persone



fisiche che dichiarino di costituire specifico operatore economico giuridico per la gestione commerciale del locale purché tale costituzione avvenga entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

Non sono ammessi a partecipare alla gara operatori che risultino morosi nei confronti dell'Ente in relazione a precedenti locazioni e/o che abbiano in corso contenziosi con l'Amministrazione Comunale.

12. VARIAZIONI DI DESTINAZIONI D'USO

E' vietata ogni variazione di destinazione d'uso del locale.

13. REGOLAMENTO COMUNALE DI POLIZIA URBANA

L'offerente dovrà dichiarare, in seno alla domanda di partecipazione dell'offerta, la piena accettazione del vigente regolamento di polizia urbana consultabile nella sezione "statuti e regolamenti" raggiungibile dal sito <https://www.halleyweb.com/c057003/hh/index.php>

14. CESSIONE E SUB LOCAZIONE

Il contratto non sarà cedibile ed il locale non sarà sub locabile, in tutto o in parte. L'eventuale cessione dell'azienda locataria ai sensi dell'art. 36 della Legge 392/78, esclusivamente ad operatore in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, dovrà essere comunicata alla Stazione Appaltante a mezzo R/R almeno 30 giorni prima dell'avvenuto trasferimento. L'Ente potrà opporsi a tale cessione qualora sussistano gravi motivi (a titolo esemplificativo e non esaustivo la mancanza dei requisiti in capo al cessionario).

la cessione del contratto di locazione ex art 36/L. 392/78

15. STIPULA DEL CONTRATTO E SPESE CONSEGUENTI SEGUENTI

Il contratto di locazione verrà stipulato in forma di atto pubblico amministrativo. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di stipula unitamente a quelle di registrazione.

16. MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno far pervenire al Protocollo Comunale, a pena di esclusione entro le ore **12:00 del giorno 17/5/2021**, un plico indirizzato al Comune di Antrodoto – Corso Roma n° 15 contenente la documentazione richiesta dal presente bando. Sul plico dovrà risultare la seguente dicitura: **OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO IN CORSO ROMA N° 11**. Il plico, a pena di esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura per garantire la segretezza dell'offerta e riportare le generalità dell'operatore.

Il recapito del plico al Comune rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il Comune declina ogni responsabilità per disguidi di qualunque natura che ne impediscano il recapito entro il termine prescritto.

All'interno del plico, a pena di esclusione, dovranno essere inserite le seguenti buste:



1. **BUSTA “A”** riportante esternamente la dicitura **“DOMANDA DI PARTECIPAZIONE”** e contenente i seguenti documenti:
 - Modello A - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE;
 - Modello B - DICHIARAZIONE DI PIENA CONOSCENZA DELLO STATO DEI LUOGHI (a cui andrà allegata l’attestazione di presa visione resa dall’Ente);
2. **BUSTA “B”** riportante esternamente la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA”** e contenente i seguenti documenti:
 - Modello C - OFFERTA ECONOMICA

17. SELEZIONE DELLE DOMANDE E DELLE OFFERTE

Le domande di partecipazione verranno esaminate dal Responsabile del Servizio Tecnico - Area V^ assistito da almeno un testimone. L’Amministrazione non prenderà in considerazione le domande:

- non firmate;
- prive di copia del documento di identità sottoscrittore;
- prive dell’indicazione degli estremi di iscrizione alla Camera di Commercio;
- prive dell’indicazione del codice Ateco dell’esercizio da insediare e relativa descrizione.

Al termine della valutazione delle domande verrà redatto specifico verbale.

18. MODALITÀ PER L’INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI DA INVITARE E CRITERI DI AFFIDAMENTO

Terminata la fase di valutazione delle domande di partecipazione si procederà alla valutazione delle offerte secondo quanto riportato nell’allegato Modello C.

Qualora pervenissero offerte in aumento rispetto al canone di locazione posto a base di gara di pari importo, si procederà al sorteggio delle stesse da parte del Responsabile del Servizio Tecnico - Area V^ assistito da almeno 2 testimoni.

19. MODALITÀ DI CONTATTO CON LA STAZIONE APPALTANTE

Stazione appaltante è il Comune di Antrodoto con sede in Corso Roma n° 15 - C.F. 00103110573.

Il **Responsabile Unico del Procedimento**, ai sensi dell’art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 del Codice, è l’Ing. Cristian Roscetti in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico - Area V^ del Comune di Antrodoto.

I recapiti sono:

- e-mail: c.roschetti@comunedianTRODOTO.it
- PEC: tecnico@pec.antrodoto.gov.it
- Tel.: 0746/578185 - int. 217



COMUNE DI ANTRODOCO

PROVINCIA DI RIETI

**Ufficio Tecnico – Area V[^]
Manutenzione – Patrimonio – Edilizia Privata**

Corso Roma n° 15 – 02013 ANTRODOCO – RIETI – Tel. 0746/578185 – Fax. 578623

Cod. Fisc. 00103110573 – c/c postale 14981021 - Posta Elettronica Certificata: tecnico@pec.antrodoco.gov.it

Attraverso i predetti contatti è possibile fissare appuntamento per la visione del locale. E' possibile richiedere il sopralluogo entro 7 giorni dalla scadenza del presente bando.

20. ULTERIORI INFORMAZIONI

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, e del GDPR (Regolamento UE 2016/679), esclusivamente nell'ambito della gara cui si riferisce la presente lettera di invito. Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Cristian Roscetti.

Il presente bando è pubblicato per 35 giorni sul profilo di committente nella sezione Albo Pretorio On Line dell'Ente raggiungibile all'indirizzo https://www.halleyweb.com/c057003/mc/mc_p_ricerca.php?x= e sul profilo del committente – sezione “eventi e news” raggiungibile all'indirizzo <http://www.comunediantrodoco.it/hh/index.php#>

Allegati:

- Modello A - Istanza di partecipazione
- Modello B - Dichiarazione di piena conoscenza dello stato dei luoghi
- Modello C - Offerta economica
- Planimetria catastale del locale (da aggiornare a cura e spese del locatario al termine dei lavori, se necessari);
- Documentazione fotografica

Responsabile del Servizio Tecnico – Area V[^]

Ing. Cristian Roscetti

Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93