



COMUNE DI COLLECCHIO

Provincia di Parma
U.O.C. AFFARI GENERALI

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE ADIBITO A CHIOSCO PIANTE E FIORI UBICATO IN V. GALAVERNA N. 7

IL RESPONSABILE DELLA U.O.C. AFFARI GENERALI

In esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. 132 del 03/11/2022

RENDE NOTO CHE

il Comune di Collecchio intende procedere all'affidamento in locazione commerciale, a titolo oneroso, ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392 e succ. mod. e int., dell'immobile di proprietà comunale adibito a chiosco piante e fiori e ubicato in Collecchio, via Galaverna n. 7

Con il presente avviso si indice una procedura di affidamento nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, limitata ai soggetti in possesso dei requisiti richiesti e che manifesteranno interesse presentando opportuna offerta nei modi e nei termini indicati nel presente avviso.

Art. 1 - Normativa di riferimento

La presente procedura è disciplinata dal presente avviso e dalla documentazione ad esso allegata, dalla Legge L. 392/78 e succ. mod. e int. e si svolgerà secondo le disposizioni del Regio Decreto 23/5/1924, n. 827 e in ossequio ai principi di pubblicità, trasparenza e concorrenza. Le disposizioni del Codice dei contratti non si applicano alla presente procedura ai sensi dell'art. 17 comma 1 lett. a) del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., tranne quelle espressamente e convenzionalmente richiamate nel presente avviso e nella documentazione ad esso allegata.

Art. 2 – Descrizione dei locali

L'immobile è composto da un unico capo di piano con negozio, ripostiglio, servizio attività e servizio per il pubblico, di mq. 37,15 per l'attività e mq. 3,45 per WC pubblico (tot. mq. 40,60 al netto delle murature), come dettagliato in Allegato 1.

L'immobile sarà 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.

Non sono ammesse modifiche alla struttura, salvo lievi modifiche interne non strutturali per adeguamenti funzionali o impiantistici che si rendessero necessari in base alle necessità commerciali. L'eventuale realizzazione di tali interventi dovrà essere preventivamente autorizzata in forma scritta dal Comune di Collecchio con oneri economici di progettazione, presentazione domande di autorizzazione amministrativa/commerciale, esecuzione e collaudo a totale carico dell'aggiudicatario.

Art. 3 – Requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla presente procedura i soggetti, siano essi persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti sotto indicati, da attestare per mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000, utilizzando la domanda (Allegato 2) allegata al presente avviso:

- a) iscrizione nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per l'oggetto inerente l'attività da svolgere o l'impegno ad iscriversi mediante autocertificazione. I soggetti che non sono iscritti al momento della presentazione dell'offerta sono tenuti a farlo entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione;
- b) non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ai sensi dell'art. 80 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- c) non avere situazioni debitorie o morosità in corso nei confronti del Comune di Collecchio;
- d) essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 (assunzioni obbligatorie persone disabili) e s.m.i. ove applicabile;
- e) non aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad *ex* dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Collecchio da meno di tre anni e che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 53, comma 16 ter del d.lgs. 165/2001.

Resta inteso che la suddetta dichiarazione circa il possesso dei requisiti richiesti per l'affidamento di che trattasi, non costituisce prova del possesso dei requisiti stessi che, invece, saranno accertati dall'Ente in occasione della procedura di affidamento.

Art. 4 - Modalità di presentazione delle offerte

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura sono invitati a presentare la propria offerta a questa Amministrazione entro e non oltre il seguente termine:

ore: 11:00	Del giorno: 12.12.2022
-------------------	-------------------------------

esclusivamente mediante consegna a mano presso l'ufficio protocollo dell'Ente, negli orari di apertura.

L'offerta deve essere presentata in plico chiuso e sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e deve riportare nell'oggetto la seguente dicitura: **“Offerta per l'assegnazione in locazione del locale da adibire a chiosco piante e fiori in via Galaverna n. 7 a Collecchio”**.

Il recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, pertanto non verranno presi in considerazione i plichi che, per qualsiasi motivo, non perverranno entro il suddetto termine perentorio.

Il plico dell'offerta dovrà contenere due buste chiuse separate:

- **busta A** recante la dicitura **“Documentazione amministrativa”** contenente la domanda di partecipazione predisposta sul modello allegato al presente avviso (Allegato 2) riportante tutte le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti e debitamente sottoscritta dall'offerente (o legale rappresentante in caso di Società o Ente Cooperativo), corredata da copia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore e **attestato di avvenuto sopralluogo**;
- **busta B**, recante la dicitura **“Offerta economica”** contenente l'offerta in rialzo **espresso in percentuale (%)** rispetto al valore del canone annuo posto a base di gara pari a € 5.000,00

(utilizzare il modulo Allegato 3). Il rialzo percentuale dovrà essere riportato in cifre e in lettere, e l'offerta dovrà essere debitamente sottoscritta dall'offerente (o legale rappresentante in caso di Società o Ente Cooperativo), corredata da copia di un documento di identità del firmatario. **Non sono ammesse offerte inferiori al canone posto a base di gara.** Nella busta contenente l'offerta economica non devono essere inseriti altri documenti.

Sarà ammessa la presentazione di una sola domanda da parte del medesimo soggetto.

I soggetti che, in qualsiasi forma (impresa individuale, familiare, società di capitali, etc.), parteciperanno alla procedura oggetto della presente lettera di invito non potranno partecipare alla stessa né singolarmente né come legale rappresentante né come socio lavoratore o altro con altre imprese.

Art. 5 - Sopralluogo

È obbligatorio, per chi intende presentare un'offerta, effettuare un sopralluogo presso la struttura. Il sopralluogo dovrà avvenire **entro il giorno 02.12.2022.**

Per effettuare il sopralluogo dovrà essere presentata apposita richiesta scritta a mezzo e-mail a e.bercelli@comune.collecchio.pr.it oppure s.ghirardi@comune.collecchio.pr.it (Tel. 0521/301265 oppure 0521/301224) **entro e non oltre il giorno 30.11.2022** sottoscritta dall'interessato, se persona fisica, o dal legale rappresentante dell'Impresa, riportante le generalità del soggetto incaricato ad effettuare il sopralluogo ed un recapito telefonico di riferimento al fine di concordare data e ora del sopralluogo stesso. Le richieste pervenute dopo la scadenza del termine sopra indicato non verranno calendarizzate. Non verranno effettuati sopralluoghi congiunti tra più soggetti interessati.

Art. 6 – Soccorso istruttorio

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. In particolare, in caso di mancanza, di incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale, con esclusione di quelle afferenti l'offerta economica, la stazione appaltante assegna al concorrente n. 8 giorni per integrare ovvero regolarizzare le dichiarazioni necessarie.

In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Art. 7 – Obblighi ed oneri per il conduttore

Il conduttore è costituito gestore dell'immobile locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buonpadre di famiglia. Dovrà provvedere:

- a) Al pagamento del canone concessorio;
- b) Al pagamento dei consumi energetici (acqua, telefono, energia elettrica e gas etc);
- c) Al mantenimento della destinazione d'uso dei beni; sono escluse modifiche non autorizzate; L'immobile verrà concesso ad uso esclusivo di vendita di piante, fiori e relativi accessori, con divieto al conduttore di mutare anche in parte o anche solo temporaneamente tale destinazione;
- d) Alla manutenzione ordinaria dei locali e alla manutenzione straordinaria occasionata da colpa e/o incuria da parte del locatore;
- e) Alla restituzione dei beni nella loro integrità al termine della locazione, salvo il normale deperimento d'uso.
- f) Alla pulizia periodica, a propria cura e spese, dei servizi igienici ad uso pubblico.

Gli interventi di miglioramento dei locali e le modifiche interne all'immobile non strutturali per

adeguamenti funzionali o impiantistici che si rendessero necessari in base alle necessità commerciali dell'aggiudicatario saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà richiedere le autorizzazioni necessarie agli Uffici Comunali, e NON danno diritto al riconoscimento di nessun rimborso economico per eventuali migliorie apportate all'immobile.

E' vietata la sub-concessione in tutto o in parte dei beni oggetto del presente avviso.

In caso di aggiudicazione definitiva, verrà richiesta la costituzione di una garanzia fideiussoria, denominata "deposito cauzionale definitivo", quale fideiussione bancaria, assicurativa o altra garanzia pari al 50% del canone annuale stabilito in esito alla procedura di concessione, a garanzia dell'esatto e puntuale pagamento dei canoni di locazione e/o delle spese accessorie. La polizza fideiussoria dovrà coprire l'intero periodo di durata del rapporto locatizio.

Il Conduttore si impegna altresì a sottoscrivere e mantenere efficace per tutta la durata della locazione le seguenti polizze:

- a) polizza di responsabilità civile a copertura dei danni cagionati a terzi per l'attività espletata nell'immobile oggetto di locazione, incluso il rischio della conduzione. La polizza dovrà prevedere un massimale unico RCT/RCO non inferiore ad € 1.000.000,00.

Le seguenti estensioni di garanzia:

1. danni da incendio, esplosione o scoppio di cose del Conduttore o da lui detenute, con un massimale non inferiore ad € 100.000,00;
- b) polizza assicurativa a copertura dei casi di responsabilità ai termini dell'articoli 1588, 1589 e 1611 del codice civile per danni materiali e diretti cagionati ai beni strumentali oggetto del presente contratto. La polizza dovrà prevedere:
 1. la garanzia rischio locativo per un valore di € 71.500,00;
 2. la garanzia ricorso terzi da incendio per un massimale non inferiore ad € 250.000,00.

Qualora l'importo del risarcimento spettante a terzi ecceda i massimali della polizza sottoscritta la differenza resterà ad intero ed esclusivo carico del Conduttore. Eventuali scoperte o franchigie non potranno in alcun modo essere poste o considerate a carico Comune e/o del danneggiato.

Ogni anno, per tutta la durata della locazione, il Conduttore è tenuto a trasmettere all'Amministrazione le quietanze di pagamento delle suddette polizze assicurative entro, e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data dal pagamento del premio annuale.

L'inefficacia dei contratti assicurativi, per mancato e/o ritardato pagamento del premio non può essere opposta al Comune di Collecchio e/o a terzi, in tale caso il Conduttore resta unico responsabile di ogni danno arrecato a terzi ivi incluso il Comune di Collecchio.

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempienza ex art. 1456 del Codice Civile.

Art. 8 – Durata della locazione

Il contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27 e 28 della legge n. 392 del 1978, avrà decorrenza dal 01.01.2023 e durata pari a 6 anni, rinnovabile una sola volta per ulteriori 6 anni, salvo disdetta da comunicarsi da una delle due parti almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera a mezzo raccomandata A/R o tramite comunicazione via Posta Elettronica Certificata (PEC). Il Comune si riserva comunque la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto per gravi ragioni di interesse pubblico. E' esclusa ogni forma di rinnovo tacito.

Art. 9 – Importo del canone

L'importo del canone annuo, sul quale ciascun concorrente verrà invitato a formulare la propria offerta al rialzo, è pari ad **€ 5.000,00 annui** oltre Iva di legge se dovuta, aggiornabile annualmente, dal secondo anno di locazione, nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai rilevato dall'ISTAT, da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate scadenti rispettivamente il 2 gennaio, 1° aprile, 1° luglio, 1° ottobre di ciascun anno. **Non saranno ammesse offerte inferiori al canone posto a base di gara.**

Art. 10 - Modalità di selezione dei concorrenti e aggiudicazione

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, il giorno 12/12/2022 alle ore 12,00, con l'assistenza di due testimoni, il RUP procederà ad espletare la procedura di gara, come di seguito specificato.

Il giorno 12/12/2022 alle ore 12,00, si procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, procedendo inizialmente all'apertura delle buste A (Documentazione amministrativa), verificandone la completezza, attivando la eventuale procedura di soccorso istruttorio e formando l'elenco degli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal presente avviso.

Alle sedute pubbliche potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori/direttori tecnici delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditor.

Successivamente si procederà, sempre in seduta pubblica, alla apertura delle buste contenenti le offerte economiche, allo scopo di addivenire all'aggiudicazione secondo il criterio del massimo rialzo.

Al termine della procedura, il RUP procederà alla redazione della graduatoria provvisoria mediante apposito verbale e all'adozione del provvedimento (determina) di aggiudicazione provvisoria per le successive verifiche ed approvazioni finali.

La graduatoria sarà pubblicata per 30 giorni all'Albo Pretorio on-line del Comune di Collecchio.

Entro 10 giorni dall'approvazione della graduatoria, il conduttore uscente, se ha partecipato alla gara e non risulta miglior offerente, avrà la facoltà di comunicare all'amministrazione la volontà di esercitare il diritto di prelazione e quindi di stipulare il contratto di locazione alle stesse condizioni offerte dal primo in graduatoria.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare provvisoriamente anche in presenza di un'unica offerta valida, purché il canone offerto non sia pari o inferiore a quello posto a base di gara.

L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte al rialzo che superino di oltre il 60% la base di gara, avverrà al termine delle verifiche volte ad accertare 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.

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

Art. 11 – Contratto di locazione

L'aggiudicatario sarà formalmente invitato a stipulare con il Comune di Collecchio il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, che dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché copia della polizza assicurativa prevista dal

presente avviso all'art. 7 e copia della quietanza di pagamento del premio. L'aggiudicatario dovrà inoltre presentare la polizza fideiussoria a titolo di cauzione, prevista all'art. 7 del presente avviso.

Art. 12 - Responsabile del procedimento e modalità di richiesta di informazioni

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Fabio Moroni, Vice segretario comunale e Responsabile della UOC Affari generali del Comune di Collecchio.

E' possibile richiedere ulteriori informazioni nei seguenti modi:

- E-mail: e.bercelli@comune.collecchio.pr.it oppure s.ghirardi@comune.collecchio.pr.it
- Tel.: 0521/301265 oppure 0521/301224
- PEC: protocollo@comune.collecchio.pr.it

indicando nell'oggetto "Richiesta di informazioni relative all'avviso pubblico per l'assegnazione in locazione dei locali del chiosco piante e fiori di via Galaverna n. 7 a Collecchio"

Art. 13 – Disposizioni finali

Il presente Avviso non è vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà insindacabile di procedere o meno alla selezione delle offerte e all'assegnazione dell'immobile in locazione.

Art. 14 – Trattamento dei dati personali

Il Comune di Collecchio, ai sensi dell'art. 13 ss. del regolamento UE 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati personali), informa che tratterà i dati, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. I dati verranno trattati per un periodo di tempo utile al raggiungimento delle predette finalità e per l'ottemperanza di obblighi legali. Il Trattamento sarà svolto in forma automatizzata e/o manuale, senza profilazione, ad opera di soggetti appositamente incaricati e in ottemperanza a quanto previsto dal GDPR. I dati raccolti possono essere diffusi o comunicati ad altri soggetti solo per l'adempimento degli obblighi di Legge. Il Titolare del trattamento dei dati personali è: Comune di Collecchio, con sede in Viale Libertà 30 – 43044 Collecchio (Pr).

Il presente Avviso è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Collecchio fino al giorno di scadenza per la presentazione delle offerte.