

## **LINEE DI INDIRIZZO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO DI IMMOBILE SITO A SANT'AGATA SUL SANTERNO IN PIAZZA ERCOLE I DUCA D'ESTE N. 6**

### **OGGETTO**

L'immobile oggetto di locazione è sito a Sant'Agata sul Santerno in Piazza Ercole I Duca d'Este n. 6, è censito al Foglio 009 – Mappale 0093 - Sub. 31 - Cat. Catastale C/1, per la gestione di una attività di vendita e lavorazioni di carni fresche, ai sensi della L.R. n. 14/2003, con specifica destinazione ad uso di negozio adibito all'attività di macelleria.

La superficie lorda dell'unità immobiliare in oggetto è di circa 50,62 m<sup>2</sup>, composta da un ampio locale con una vetrina e porta di ingresso sul lato strada (Piazza Ercole I Duca d'Este) di circa 30,64 m<sup>2</sup>, da un altro locale separato dal primo di circa 17,88 m<sup>2</sup>, comprensivo di una cella frigorifera, e da un bagno di circa 2,10 m<sup>2</sup>. Si allega la planimetria dei locali (Allegato A).

### **DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà una durata di anni sei (6), rinnovabili tacitamente per un ulteriore periodo della stessa durata, fatta salva la possibilità del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27.07.1978, n. 392, se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

### **USO DEI LOCALI**

I locali si concedono per il solo uso di gestione di una attività di commercio al minuto di prodotti alimentari e commercio al dettaglio di carni fresche (macelleria) - (come consentito dall'ultima autorizzazione sanitaria del 01 settembre 2009) con il divieto di mutamento di destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato e la possibilità di ampliare i servizi, previo accordo con l'amministrazione.

La mutata destinazione d'uso dei locali, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 codice civile (clausola risolutiva espressa).

### **PAGAMENTO DEL CANONE**

Il canone annuo dovuto dal locatario deriva dall'applicazione della percentuale di rialzo offerta sul canone mensile netto posto a base di gara di € 412,18 oltre IVA. Tale canone posto a base di gara risulta congruo rispetto ai valori dell'odierno mercato e pari al canone pagato dal precedente affittuario nei mesi precedenti alla sua disdetta per fine servizio.

Il canone di locazione è soggetto ad IVA.

Il canone di locazione è soggetto ad aggiornamento annuale, automatico sulla base della variazione di legge dell'indice Istat, l'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione.

### **CONDIZIONI SPECIFICHE DI GESTIONE**

Le specifiche condizioni per l'uso e gestione dei locali di cui trattasi sono espressamente previste nell'allegato schema di "CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO A SANT'AGATA SUL SANTERNO IN PIAZZA ERCOLE I DUCA D'ESTE N. 6".

### **ONERI GENERALI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

**L'aggiudicatario si impegna a:**

- accettare integralmente le condizioni e le clausole generali e particolari contenuti nell'allegato Schema di "Contratto di locazione di immobile sito a Sant'Agata sul Santerno in piazza Ercole I Duca d'Este n. 6;

- provvedere, a propria esclusiva cura e spesa, alla completa attuazione dell'offerta tecnica presentata in sede di gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- assumere la gestione dell'immobile a decorrere dalla data di decorrenza della locazione e renderlo **arredato, funzionante e accessibile al pubblico** nel più breve tempo possibile e comunque **entro giorni 60 (sessanta)** dalla data di decorrenza della locazione prorogabili fino a giorni 90 (novanta) esclusivamente per gravi e comprovate sopravvenute esigenze e previa autorizzazione del Comune;
- svolgere l'attività nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti per i pubblici esercizi e con diligenza e modalità rispondenti al decoro richiesto da un pubblico servizio;
- erogare il servizio secondo gli orari consentiti dalle normative vigenti per i pubblici esercizi, fatte salve le ulteriori aperture in occasione di manifestazioni programmate o promosse dal Comune;
- corrispondere al Comune di Sant'Agata sul Santerno, a fronte della locazione dell'immobile, un canone annuo il cui importo sarà definito in fase di gara a seguito di rialzo sull'importo a base d'asta di € 4.946,16 oltre IVA.

Sono a carico del locatario le richieste e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative, di pubblica sicurezza e/o altre occorrenti, oltre all'arredamento dei locali e la realizzazione di eventuali impianti utili all'apertura della propria attività, sempre nel rispetto della normativa vigente e previo l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative, di pubblica sicurezza e/o altre occorrenti.

## PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

L'affidamento sarà effettuato attraverso un avviso ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 68 del vigente regolamento dei contratti con aggiudicazione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Comunale dei contratti e con maggiore ponderazione del progetto di gestione rispetto all'offerta economica.

La presente procedura non è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 50/2016 "Codice dei Contratti pubblici" che, ove richiamato, si applica solo limitatamente alla specifica fattispecie espressamente disciplinata.

## SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Non è ammessa la partecipazione in più forme dello stesso soggetto alla presente procedura.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in forma associata e viceversa.

A pena di esclusione i soggetti interessati di cui al punto precedente dovranno possedere i seguenti requisiti:

- requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- requisiti morali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;
- non avere commesso gravi inadempimenti nell'esecuzione di contratti stipulati con la stazione appaltante risultanti da contestazioni formali della stazione appaltante, non essere stati soggetti ad accertamenti di violazioni edilizie su immobili gestiti per l'attività oggetto del presente affidamento di proprietà della stazione appaltante, non avere contenziosi in corso con la stazione appaltante.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di presentazione dell'offerta e permanere per tutta la durata della concessione, pena la decadenza della stessa.

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione, e comunque al momento della stipula del contratto, l'aggiudicatario deve inoltre essere in possesso di tutti i requisiti professionali e igienico sanitari previsti per legge.

## **ALTRE PRESCRIZIONI E INFORMAZIONI**

**L'asta sarà dichiarata valida anche se perverrà una sola offerta valida (art. 58 Regolamento Contratti)**

L'aggiudicazione sarà perfezionata con contratto stipulato per mezzo di scrittura privata come previsto dall'art. 73 del vigente Regolamento dei Contratti e le spese di stipula saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è obbligato a stipulare il contratto entro il termine di **giorni 60 (sessanta)** data della aggiudicazione.

La mancata stipula del contratto entro il termine sopra fissato sarà considerata come rinuncia dell'aggiudicatario e comporterà la revoca da parte dell'Amministrazione comunale dell'aggiudicazione; in tal caso potrà essere dichiarato aggiudicatario, se esistente, il secondo offerente o indire una nuova gara.

## **RISERVA PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

**Il presente avviso non vincola l'Amministrazione Comunale.** L'Amministrazione Comunale si riserva infatti a suo insindacabile giudizio di procedere o meno all'aggiudicazione, qualora sopraggiungano cause ostative di forza maggiore o elementi di carattere tecnico, igienico sanitario o economico che ne sconsiglino la realizzazione o per motivi di interesse pubblico o qualora la commissione tecnica preposta alla valutazione delle offerte valuti le offerte presentate inadeguate o comunque non convenienti ed idonee in relazione all'oggetto e finalità della selezione.

Il Comune si riserva il diritto di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta adeguata e congrua.

