

Albo pretorio on line dal 26.05.2016 alle ore 12,00 del 10.06.2016



## COMUNE DI FRONTONE

Provincia di Pesaro e Urbino  
Piazza del Municipio, 19 61040 Frontone  
tel.: 0721/786107 fax: 0721/786154

P. IVA: 00314800418

E-mail: [comune.frontone@provincia.ps.it](mailto:comune.frontone@provincia.ps.it)

**Prot. 2297**

### **AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

#### **PER LOCAZIONE IMMOBILE DA ADIBIRE AD USO COMMERCIALE**

In attuazione del provvedimento n. 86/gen. 184 del 26.05.2016, del Responsabile dell'Ufficio Intercomunale Patrimonio Demanio Viabilità e Trasp. Scolastico.

#### **SI RENDE NOTO**

Che il giorno 10.06.2016, con inizio alle ore 13,00, nell'Ufficio Tecnico, sito nella Residenza Comunale, si procederà al pubblico incanto per la locazione di locali ad uso commerciale di proprietà comunale come di seguito identificati:

Unità immobiliare "Complesso Due Pini" da adibire ad attività commerciale: Bar – piccola ristorazione intrattenimento e vendita al dettaglio (esercizio di vicinato)

Identificazione catastale: N.C.E.U. F. n. 11, mapp. n. 224 sub. 5 e 688 sub. 1 parte.

Ubicazione: Loc. Castello Piazza del Pozzo n. 5

**CANONE DI LOCAZIONE ANNUO € 6.000,00 (euro seimila/00)**

**MODALITA' DI GARA:** mediante pubblico incanto, a mezzo di offerta segreta, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lett. c), del R.D. n.827/1924, con aggiudicazione al migliore offerente.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta che sia almeno pari al rispettivo prezzo a base d'asta comprensivo dell'aumento minimo di Euro 250,00 (duecentocinquanta).

Nel caso di due o più offerte uguali si procederà ad una licitazione tra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte. Se nessuna delle offerte raggiungerà il prezzo minimo stabilito, la presente asta si intenderà annullata.

**LA GARA SI TERRA' CON L'OSSERVANZA DELLE SEGUENTI NORME:**

**INDIRIZZO TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE :**

**Indirizzo:** Comune di Frontone – Ufficio Tecnico – Piazza del Municipio n. 19 – 61040 Frontone.

**Modalità:** Il plico contenente i documenti e l'offerta economica, da redigersi con le modalità sotto indicate, dovrà essere sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura.

Sul plico andrà riportato: "Asta pubblica per la locazione Unità immobiliare "Complesso Due Pini" da adibire ad uso commerciale, il giorno della gara, nonché il nominativo del mittente con relativo indirizzo.

**Termine:** il plico contenente l'offerta dovrà pervenire **entro le ore 12,00 del giorno 10.06.2016.**

Il plico dovrà pervenire a pena di esclusione, a mano all'Ufficio protocollo del Comune o in forma raccomandata ed esclusivamente a mezzo del servizio postale delle Poste Italiane Spa o mediante servizio Posta Celere della Società medesima.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Non si terrà conto dei plichi presentati in modo difforme dalle prescrizioni del presente bando o pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

**L'inosservanza delle modalità di presentazione sopra descritte comporta la non ammissione dei concorrenti alla gara.**

#### **REQUISITI E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA :**

I concorrenti dovranno produrre, pena l'esclusione, la seguente documentazione (anche utilizzando i modelli predisposti da questa Amministrazione da ritirare con le modalità successivamente indicate):

**1)** – Istanza di partecipazione all'asta, da rendere legale mediante l'applicazione di una marca da bollo (Euro 16,00); nella stessa istanza i concorrenti dovranno indicare ed autocertificare, allegando copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, quanto segue:

– Cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale o partita IVA, telefono e fax, indirizzo dell'offerente.

– Qualora l'offerente sia persona giuridica dovrà autocertificare di essere iscritto alla C.C.I.A.A. indicando il nominativo del legale rappresentante ed i relativi poteri.

Nel caso in cui ai sensi di Statuto occorra la deliberazione dell'organo statutariamente competente, si dovrà allegare copia autentica per estratto della deliberazione stessa.

– Dichiarazione esplicita e senza riserve di aver preso visione e conoscenza del bene immobiliare in questione e di averlo ritenuto idoneo all'attività che intende svolgervi obbligandosi sin da ora a farsi carico dell'esecuzione dei necessari lavori di ripristino degli Impianti elettrici, termo idro sanitari ed edili (alle murature e pavimentazioni interne ed esterne) nonché dell'eventuale installazione del nuovo banco bar e di accettare tutte le condizioni contenute nel presente bando;

A corredo dell'istanza i concorrenti potranno aggiungere quant'altro ritengano utile ad esplicitare quanto previsto alla lett. i) del successivo paragrafo "**CONDIZIONI E CLAUSOLE CONTRATTUALI**" descrivendo le iniziative/attività che si intendono intraprendere in tale struttura e come queste si armonizzino e si integrino con la stessa.

Unitamente alla certificazione di cui sopra, i concorrenti, dovranno allegare, pena l'esclusione:

**2)** – Ricevuta quietanzata, comprovante il versamento alla Tesoreria del Comune – Banca Delle Marche Ag. Frontone con sede in via del Mare sn., della cauzione relativa al bene a cui si intende partecipare, pari ad un decimo del prezzo posto a base di gara e precisamente: **€ 3.600,00 (euro tremilaseicento/00)**, tale quietanza verrà svincolata entro i successivi 60gg. dalla data di aggiudicazione definitiva.

**3)** – L'offerta economica dovrà prevedere un aumento minimo di Euro 250,00 (duecentocinquanta euro) rispetto all'importo a base d'asta fissato in ragione annua in Euro 6.000,00. Tale offerta, scritta in

cifre ed in lettere, dovrà, a **pena di esclusione**, essere firmata dal concorrente ed essere inserita, corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, in apposita busta chiusa controfirmata dall'offerente sui lembi di chiusura, all'interno del plico contenente la restante documentazione.

Se nell'offerta vi sarà discordanza fra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Nella busta contenente l'offerta non devono, a pena di esclusione, essere inseriti altri documenti richiesti dal presente bando necessari per l'ammissione alla gara.

Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio e sarà allegata al verbale d'asta. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio dovrà dichiarare, entro tre giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria firmandone il verbale, ove presente, o nei tre giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, mediante atto pubblico o con dichiarazione con firma apposta avanti al presidente di gara.

In caso di mancata dichiarazione dell'offerente o in caso di mancata accettazione della dichiarazione, l'offerente sarà considerato, ad ogni effetto legale, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che quest'ultima abbia accettato la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimangono vincolati anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

#### **CONDIZIONI E CLAUSOLE CONTRATTUALI:**

*I beni in oggetto verranno dati in locazione alle seguenti condizioni:*

- a) La stipula del contratto di locazione avverrà ad uso diverso da quello abitativo ai sensi della Legge n. 392/1978 e succ.;
- b) La stipula del contratto dovrà avvenire entro 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva e l'affitto decorrerà dal primo giorno del mese successivo;
- c) La durata della locazione sarà per anni 6 (sei), rinnovabili, salvo disdetta da comunicarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale;
- d) Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in rate trimestrali anticipate, tramite ruoli esattoriali e sarà assoggettato ad adeguamenti ISTAT, ai sensi delle leggi vigenti;
- e) Qualora alla prima scadenza contrattuale (sei anni) il contratto non venga disdetta a norma delle vigenti leggi, il canone stabilito in sede di gara, adeguato con gli incrementi ISTAT annuali, subirà un incremento non inferiore al 5% e non superiore al 20%, con decorrenza dal giorno di inizio dell'ulteriore rinnovo contrattuale pari ad anni sei (6);
- f) L'affittuario dovrà effettuare un deposito cauzionale, pari a tre mensilità del canone offerto, a favore del Comune di Frontone, a mezzo deposito in numerario da effettuare prima della stipula del contratto, presso la Tesoreria Comunale c/o Banca Delle Marche ag. Frontone con sede in via del Mare;
- g) Le spese relative all'energia elettrica, acqua, riscaldamento, condominiali ed in genere tutte le opere di manutenzione ordinaria, nonché tutti gli oneri previsti dall'art. 9 della Legge n. 392/1978 e succ., saranno a totale carico del conduttore;

**h)** Le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto d'affitto, saranno a totale carico del conduttore, fatta eccezione per le spese di registrazione che saranno a carico del locatore e del conduttore in parti uguali;

**i)** E' fatto obbligo al conduttore :

- di farsi carico dell'esecuzione dei necessari lavori di ripristino degli Impianti elettrici, termo idro sanitari ed edili (alle murature e pavimentazioni interne ed esterne) nonché dell'eventuale installazione del nuovo banco bar (in base alle proprie esigenze), in merito ai quali il Comune previo accordo tra le parti, potrà eventualmente stabilire (in base alla normativa vigente) una compartecipazione finanziaria anche mediante la formula dello scontaffitto;
- di destinare la struttura nello stato in cui si trova, ad uso commerciale Bar – piccola ristorazione intrattenimento e vendita al dettaglio (esercizio di vicinato). In considerazione della particolarità della struttura, collocata all'interno di un prestigioso contesto storico – artistico :
  - **saranno particolarmente gradite** attività culturali, come ad esempio il “caffè letterario”, unitamente a quelle più ricorrenti di caffetteria, tisaneria, gelateria, frulleria, slow food con utilizzo di prodotti biologici, nonché la commercializzazione di prodotti gastronomici tipici locali e/o biologici ed altresì quella relativa a prodotti culturali, artistici e/o artigianali;
  - **viene viceversa prescritta** l'installazione di attrezzature e arredi di prestigio adeguati al contesto storico in cui si andranno ad inserire per i quali, dovrà essere previamente acquisito apposito nulla osta da parte dell'U.T.C.

**l)** E' fatto divieto di sub-locazione;

**m)** **l'aggiudicatario** dovrà esonerare il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi che potessero in qualsiasi modo e momento derivare dal contratto di locazione. A tale scopo lo stesso dovrà previamente stipulare apposita Polizza assicurativa per i danni derivanti da: perdite d'acqua, di gas, incendio, danneggiamento dell'immobile e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata nonché per responsabilità civile verso terzi, Tale polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia ad azioni di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione, la copertura del rischio estesa a tutti coloro che si trovano all'interno della struttura e che operano a qualsiasi titolo e per conto del conduttore;

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente bando si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

## **STATO DEI LOCALI**

Il complesso immobiliare risulta costituito da:

- Area coperta comprendente zona Bar e servizi igienici della Superficie: mq. 140 circa;
- Piano terra edificio ex canonica della Superficie: mq. 60 circa (composto da due locali ed un blocco bagni);
- Area scoperta della Superficie: mq. 360 circa ;

il tutto come risultante dalle planimetrie depositate presso l'U.T.C.;

L'aggiudicatario potrà apportare successive modifiche, innovazioni, migliorie all'immobile locato escluso il cambio di destinazione d'uso previo ottenimento del nulla-osta in forma scritta da parte del Comune di Frontone. Lo stesso dovrà impegnarsi a riconsegnarlo al termine della locazione in buono stato, salvo il deperimento d'uso;

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

In caso di necessità o per motivazioni sopraggiunte, sarà possibile **variare la data di apertura delle buste**, mediante avviso da pubblicarsi, almeno nella giornata precedente, sul sito istituzionale del Comune di Frontone, senza che alcun risarcimento di sorta potrà essere preteso.

Il Comune di Frontone si riserva **di riaprire o ampliare i termini di presentazione delle istanze di partecipazione**, con conseguente eventuale slittamento della data di apertura delle buste, senza che nessuno possa pretendere alcun risarcimento di sorta, con semplice comunicazione tramite il sito istituzionale.

Il Comune di Frontone si riserva **di ritirare il presente bando**, per motivazioni sopraggiunte, entro il termine di apertura delle buste, e/o riaprire ampliare i termini di presentazione delle istanze di partecipazione, senza che nessuno possa pretendere alcun risarcimento di sorta, con semplice comunicazione tramite il sito istituzionale;

Tutte le dichiarazioni, inerenti al possesso dei requisiti di ammissione ed alle cause di esclusione dalla gara, potranno essere successivamente verificate dai competenti uffici dell'Ente, con riferimento a qualunque concorrente. In caso di accertata mancanza dei requisiti in capo all'aggiudicatario provvisorio, si procederà all'incameramento della cauzione ed allo scorrimento della relativa graduatoria.

Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dall'aggiudicatario, prima della scadenza, oltre che per i motivi previsti dalla normativa nazionale in materia di locazioni:

- per decesso (ditte individuali), in questa ipotesi gli eventuali eredi, se in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi, fermo restando il reperimento a loro carico delle autorizzazioni necessarie per proseguire l'attività;
- per fallimento, liquidazione volontaria o similare forma;

In caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'aggiudicatario, il Comune di Frontone si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto per la locazione di immobile.

- per mancato pagamento del canone, decorsi sessanta giorni dalla scadenza prevista;
- per inadempienza agli obblighi previsti dal contratto;
- per aver mutato la destinazione d'uso dei locali concessi rispetto a quanto previsto dal presente bando;
- per non avere avviato la relativa attività commerciale nei 180 gg seguenti alla data di stipula del contratto di locazione;
- per aver ceduto, totalmente o parzialmente, l'attività senza aver ottenuto preventivo nulla osta dal Comune, come successivamente prescritto;

In caso di cessione d'azienda o parte di essa l'aggiudicatario originario della presente gara, **resta responsabile in solido verso il Comune di Frontone e sottoposto a quanto previsto dal presente bando nonché dal successivo contratto di locazione sino alla conclusione dello stesso.** La cessione totale o parziale dell'azienda dovrà comunque essere previamente sottoposta al nulla osta del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante;

Gli esiti della presente gara saranno tempestivamente inseriti sul sito dell'Ente: **[www.comune.frontone.pu.it](http://www.comune.frontone.pu.it),**

Le informazioni tecnico - amministrative e la visione dei locali in oggetto, potranno essere richieste previ accordi telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Frontone (Resp. Geom. Valeriano Orciari tel. n. 0721 780588 / 786107), tutti i giorni, escluso il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

Il presente bando e i modelli di autodichiarazione allegati possono essere ritirati all'Ufficio Tecnico - non si effettua servizio telefax. Responsabile del procedimento: Geom. Orciari Valeriano Orciari Resp. Ufficio Intercomunale Patrimonio Demanio Viabilità e Trasp. Scolastico;

**INFORMATIVA EX ART. 13 D.Lgs. 196/2003 e succ.** : I dati forniti dai concorrenti al Comune di Frontone, saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di gara e della eventuale successiva stipula del contratto. Il trattamento verrà effettuato sia con strumenti cartacei che con elaboratori elettronici a disposizione degli uffici, ai sensi degli artt. 18 e segg. del D.Lgs 196/2003 e succ. Tali dati saranno utilizzati secondo le disposizioni di legge e potranno essere comunicati al personale interno dell'Ente interessato dal procedimento di gara, ai concorrenti che abbiano partecipato alla seduta pubblica di gara e ad ogni altro soggetto che ne abbia interesse, ai sensi della L. 241/1990 e succ. e del regolamento comunale sull'accesso. Titolare del trattamento è il Comune di Frontone.

Frontone, li 26.05.2016

F.to Il Resp. Ufficio Intercomunale Patrimonio  
Demanio Viabilità e Trasp. Scolastico;