



COMUNE DI BADIA POLESINE

Provincia di Rovigo

Settore Lavori Pubblici

Prot. n. 2024/0008214

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE STAGIONALE (da maggio ad ottobre) DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO NEL PARCO "BRUNO MUNARI" DENOMINATO "LA BACCANTE" NEL CAPOLUOGO DI BADIA POLESINE DA DESTINARE A ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE - BAR.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI

In esecuzione della DELIBERA n. 55 del 12.04.2024 e della determinazione n. 286 del 16.04.2024 e vista la Legge 27.07.1978, n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni;

RENDE NOTO

che il **giorno 08.05.2024, alle ore 15:30**, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Badia Polesine, avverrà l'asta pubblica, a unico e definitivo incanto, per la locazione dell'immobile di proprietà comunale a uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande - bar, sito nel Parco "B. Munari" denominato "La Baccante".

ART. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN LOCAZIONE

Trattasi di una costruzione di un piano fuori terra, in area classificata dal vigente P.I. come zona F4 verde pubblico esistente nel Centro Storico del Capoluogo di Badia Polesine, già utilizzata quale locale bar funzionale alla fruizione del pubblico Parco "B. Munari".

Il fabbricato in questione, comprensivo di arredo interno (banco bar), è identificato al Catasto fabbricati Foglio BP 15, particella 597, della superficie di 41 mq. Cat. C/1.

Con la locazione del fabbricato è prevista la disponibilità di un'area perimetrale già pavimentata oltre ad una superficie di verde di circa mq. 239, identificata al Catasto Terreni Foglio BP 15, particella 598 parte, come risultante dalle planimetrie allegate (**allegato A**), sulla quale sarà possibile realizzare manufatti in conformità e nel rispetto del dettato normativo dell'art. 79 comma 9 delle NTO del vigente P.I. previo presentazione di progetto da sottoporre all'esame dell'Ufficio Tecnico comunale e della competente Soprintendenza di Verona.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo della manutenzione ordinaria delle aree di verde concesse in locazione, oltre al mantenimento in buono stato del percorso pedonale in ghiaio, all'interno del parco adiacente al fabbricato in locazione.

L'unità immobiliare sopraindicata attualmente non è in uso e sarà resa disponibile immediatamente dopo l'aggiudicazione.

ART. 2

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo del canone mensile di locazione a base d'asta è fissato in **€ 250,00 (€ duecentocinquanta/00) per ogni mese da maggio a ottobre.**

Il canone mensile di locazione per ogni altro mese dell'anno, nel caso di richiesta di estensione della locazione, è fissato in € 200,00 (€ duecento/00).

Le modalità di pagamento del canone sono definite nello schema di contratto allegato al presente bando (**allegato B**).

ART. 3
DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile nei termini di legge e secondo quanto previsto dallo schema contrattuale già definito ed allegato al presente avviso (allegato B). **La concessione in locazione sarà di tipo stagionale dal mese di maggio al mese di ottobre con possibilità di estendere la locazione ad altri mesi dell'anno, previa richiesta ai competenti uffici comunali e successivo rilascio della relativa autorizzazione.**

Si precisa che in fase di stipula potranno essere apportate allo stesso schema contrattuale modifiche e/o integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale del contratto approvato.

ART. 4
REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Possono partecipare alla gara tutti coloro che sono interessati all'immobile per un utilizzo esclusivamente quale **uso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande - bar**, a servizio del pubblico parco, con l'esclusione di coloro che siano interdetti, inabilitati o che abbiano subito una procedura di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, di sospensione dell'attività commerciale, di amministrazione straordinaria o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e straniera, o nei confronti dei quali siano state presentate nell'ultimo quinquennio istanze relative alle stesse o che abbiano in corso alcuna delle predette procedure. Non possono, inoltre, partecipare coloro che abbiano subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

ART. 5
MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati dovranno presentare domanda di partecipazione alla gara (**allegato C**) redatta su carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo. La domanda dovrà essere corredata delle seguenti dichiarazioni e certificazioni, rese ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000, a pena di non ammissione alla gara:

1. dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti per la formulazione dell'offerta, di cui all'art. 4 del presente avviso, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, in carta semplice, da redigersi preferibilmente secondo gli allegati schemi (**allegato 2** "Società/Ditte/ConSORZI/Cooperative" e **allegato 3** "Persone fisiche"), che formano parte integrante e sostanziale del presente avviso. Detta dichiarazione sostitutiva dovrà essere datata e sottoscritta dalla persona fisica o dal legale rappresentante dell'impresa e presentata con allegata copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, secondo le modalità di cui all'art. 38 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445;
2. in caso di partecipazione da parte di procuratori, la procura speciale in originale o in copia autenticata a termini di legge;
3. il presente avviso e la bozza di concessione in locazione (allegato B al presente avviso), sottoscritti in ogni pagina per accettazione di tutte le disposizioni in essi contenute;
4. di avere preso piena ed esatta conoscenza di tutta la documentazione di gara e delle norme che regolano la procedura di aggiudicazione e di accettarle integralmente;
5. di impegnarsi alla stipula del contratto d'affitto entro 30 giorni dal ricevimento della convocazione per la stipula in seguito all'aggiudicazione definitiva, pena la decadenza dell'assegnazione del locale;
6. certificato in originale rilasciato dal Comune, attestante la presa visione dell'immobile, resa secondo lo schema allegato (**allegato 6**); la presa visione dovrà avvenire esclusivamente da parte del richiedente o da suo delegato, dalle 10:00 alle ore 12:30 dal lunedì al venerdì, previo appuntamento da concordare con il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La dichiarazione sostitutiva di cui al n. 1. deve essere resa, nel caso di società commerciali, comprese le cooperative ed i consorzi, anche da tutti i soci amministratori muniti del potere di rappresentanza e soci accomandatari, eventualmente diversi dal titolare, dal legale rappresentante o dal procuratore del legale rappresentante, limitatamente alla dichiarazione di cui alla lettera d) del suddetto schema allegato (**allegato n. 3** "Persone fisiche"), preferibilmente secondo lo schema allegato (**allegato n. 4** "Soci ed amministratori"), che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso.

La dichiarazione sostitutiva di cui al n. 1. deve, inoltre, essere resa, nel caso di persone fisiche coniugate in regime di comunione dei beni, anche dal coniuge, limitatamente alle lettere b) e c) del suddetto schema allegato 4, preferibilmente secondo lo schema allegato (**allegato n. 5** "Coniuge del concorrente in regime di comunione dei beni"), che forma parte integrante e sostanziale del presente bando.

La domanda di assegnazione e la documentazione allegata, ivi compresa la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, dovrà essere inserita in una busta sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura.

L'offerta, dovrà essere redatta secondo lo schema (**allegato 1**) e dovrà indicare l'aumento espresso in cifre ed in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per il Comune), offerto rispetto al prezzo posto a base d'asta, come indicato all'art. 2 del presente avviso. Essa dovrà essere datata e sottoscritta in maniera leggibile dalla persona fisica o dal legale rappresentante abilitato a ciò a termini di legge e presentata con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, secondo le modalità di cui all'art. 38 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

L'offerta dovrà essere inserita in una busta sigillata con ogni mezzo idoneo a garantirne l'assoluta ermeticità di chiusura e controfirmata su tutti i lembi di chiusura.

La busta contenente l'offerta con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, dovrà a sua volta essere chiusa in un plico al cui interno, oltre la predetta busta, dovrà essere inserita la domanda di partecipazione alla gara.

Il plico sopra descritto dovrà essere chiuso e sigillato con le identiche modalità sopra specificate per la busta dell'offerta, overosia con ogni mezzo idoneo a garantirne l'assoluta ermeticità di chiusura, oltreché controfirmato su tutti i lembi di chiusura e riportare in modo ben leggibile le seguenti diciture: **"Offerta e documentazione per la locazione dell'immobile di proprietà comunale, sito nel Parco "Bruno Munari" denominato "La Baccante"**.

Il plico contenente la busta sigillata con l'offerta e gli allegati sopra indicati dovrà pervenire per mezzo del servizio postale di Stato con raccomandata A.R. o, con analoghe modalità, per mezzo di agenzia autorizzata, all'Ufficio Protocollo del Comune di Badia Polesine - Piazza Vittorio Emanuele II, n. 279 - 45021 Badia Polesine (RO), entro le **ore 12:00 del giorno 08.05.2024 (N.B.: non farà fede il timbro postale)**; potrà, inoltre, essere presentato a mano entro lo stesso termine e verrà in tal caso rilasciata ricevuta comprovante l'avvenuta consegna all'Ufficio Protocollo del Comune, recante timbro, data ed eventualmente l'ora della consegna. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive rispetto a quelle già inoltrate.

Le suddette modalità vanno osservate a pena di esclusione dalla gara.

ART. 6

PROCEDURA PER L'AGGIUDICAZIONE

Sarà istituita una commissione giudicatrice successivamente alla scadenza del termine utile per la presentazione delle domande. Sarà composta da n. 3 componenti appositamente individuati con provvedimento del Responsabile del Settore LL.PP.

L'asta verrà aggiudicata, a unico e definitivo incanto, con il sistema delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ritenuta conveniente dal Responsabile del Settore LL.PP.

L'asta sarà aggiudicata definitivamente all'offerta economicamente più elevata rispetto al canone mensile posto a base d'asta, riferito alla locazione stagionale da maggio a ottobre, per i restanti mesi dell'anno il canone rimane fissato in € 200,00.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'offerta in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

In caso di più offerte di pari importo, si darà precedenza alla domanda pervenuta al prot. com.le in riferimento alla data e orario ricezione;

In caso di ulteriore parità, si darà precedenza alla ditta con sede legale in Badia Polesine.

In caso di ulteriore parità, si darà precedenza alla ditta con maggiore esperienza nella gestione di attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'offerta resta valida per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione della stessa.

Sono ammesse offerte per procura; in tal caso le procure devono essere allegate, in originale o copia conforme, all'istanza di partecipazione, pena l'esclusione.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere, qualora lo ritenga opportuno, documentazione integrativa ed esplicativa, sia durante la fase dell'istruttoria che successivamente alla aggiudicazione.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento che non consenta la stipula della relativa locazione.

ART. 7

ESPLETAMENTO DELLA GARA

Il Responsabile del Settore LL.PP. provvederà alla redazione del verbale di aggiudicazione provvisoria, secondo quanto previsto dalla vigente normativa e alla stesura dell'apposita determinazione di aggiudicazione definitiva.

La stipula del contratto di locazione con l'aggiudicatario dovrà avvenire entro e non oltre il 30° (trentesimo) giorno dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Il termine potrà essere prorogato su richiesta motivata dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non stipulasse il contratto nel termine testè individuato, si procederà con apposita determinazione del competente responsabile di servizio, da notificare all'interessato per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, alla revoca dell'aggiudicazione. In tal caso si procederà all'aggiudicazione del contratto all'offerente che segue in graduatoria, sempre che l'offerta sia superiore al prezzo a base d'asta.

ART. 8

DEPOSITO CAUZIONALE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Non è richiesta la cauzione provvisoria per la partecipazione alla gara; tuttavia la mancata sottoscrizione del contratto entro il trentesimo giorno dalla comunicazione dell'aggiudicazione, per cause dipendenti dall'aggiudicatario, comporterà la revoca dall'aggiudicazione.

ART. 9

POLIZZA ASSICURATIVA, CAUZIONE

Il Conduttore dovrà consegnare in copia al Locatore, all'atto della stipula del presente contratto, polizza assicurativa n. per Responsabilità Civile a copertura di danni che si verificassero nell'immobile oggetto del presente contratto con un massimale pari ad € 500.000,00, nonché polizza assicurativa n. per i danni a terzi RCT per un massimale pari a € 1.000.000,00. Dette polizze dovranno coprire tutti i mesi dell'anno, per tutta la durata della locazione (sei anni più eventuale rinnovo per altri sei anni), pena la revoca della concessione in locazione.

Il Conduttore, all'atto della stipula del contratto, produrrà ricevuta di versamento della somma in euro, pari a tre mensilità, a titolo di cauzione ed a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni previste dal contratto, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile, o mancate corrisposizioni del canone. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

ART. 10

CONDIZIONI GENERALI E SPECIFICHE DELLA LOCAZIONE

Il bene immobile è locato, nello stato di fatto in cui si trova comprensivo di arredo interno (banco bar), con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, nonché alle condizioni di cui al presente bando e allo schema di contratto allegato.

L'immobile allo stato attuale risulta essere privo dell'impianto di riscaldamento/condizionamento che dovrà essere installato a cura e spese dell'aggiudicatario/a e che alla scadenza del contratto di locazione rimarrà installato nell'immobile in oggetto e di proprietà del Comune di Badia Polesine.

L'immobile viene assegnato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nella indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel suo complesso dall'aggiudicatario.

La ditta aggiudicataria non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli citati nel presente avviso di gara.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali, ovvero realizzazione di nuovi manufatti, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione comunale e della competente Soprintendenza di Verona, sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico comunale e con oneri a totale carico dell'aggiudicatario. Le spese relative potranno essere scomutate sul canone di locazione, previa valutazione ed accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale e sulla base di un piano finanziario da concordarsi ed approvarsi tra le parti, salvo eventuali adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario) necessari ai fini dell'attività che verrà insediata e che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'allestimento/arredamento del locale adibito a bar e servizi e i manufatti di nuova realizzazione finalizzati a renderlo idoneo all'attività cui sarà destinato, alla scadenza della concessione in locazione dovranno essere rimossi a cura e spese da parte della ditta aggiudicataria.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo della manutenzione ordinaria delle aree di verde concesse in locazione, oltre al mantenimento in buono stato del percorso pedonale in ghiaio, all'interno del parco adiacente al fabbricato in locazione.

Sono a carico della parte conduttrice il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese a titolo esemplificativo, pulizia, telefono, luce, gas, corrente industriale, scarichi, spurgo pozzi neri e latrine, tasse per asporto rifiuti, quella relativa alle acque fognarie, ecc.

Sono a carico del Conduttore, inoltre, le spese di allacciamento o di eventuale potenziamento delle utenze.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo e lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione dell'immobile costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici.

E' vietata la sublocazione e cessione dell'immobile concesso, secondo quanto previsto dallo schema di contratto allegato B.

ART. 11 DISPOSIZIONI VARIE

Di tutti i documenti inerenti l'asta si può prendere visione, nei giorni e negli orari di ricevimento al pubblico, presso l'Ufficio Tecnico comunale sito presso la sede municipale di Piazza Vittorio Emanuele II n. 279 - 45021 Badia Polesine (RO). Il presente avviso viene altresì pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Badia Polesine www.comune.badiapolesine.ro.it (Homepage).

L'Ufficio Tecnico comunale è a disposizione per consentire la visita ai locali in oggetto, previo appuntamento telefonico allo 0425/53671 (voce tasto 2), nei seguenti giorni ed orari:

- lunedì dalle ore 10.00 alle 12.30
- mercoledì dalle ore 10.00 alle 12.30
- venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.30.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Ivan Stocchi, Responsabile del Settore LL.PP.

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., i dati forniti dal concorrente sono trattenuti dal Comune per le finalità connesse alla gara e per la stipula del contratto. Il titolare del trattamento è il Comune di Badia Polesine. Si fa rinvio agli artt. 7 e seguenti del D. Lgs. n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

Per quanto altro non previsto dal presente avviso, si applicano le norme vigenti in materia.

Per tutte le controversie scaturenti dall'aggiudicazione del contratto, il Foro competente è il Tribunale di Rovigo.

Allegati:

Allegato A - Planimetrie;

Allegato B - Schema di contratto;

Allegato C - Istanza di partecipazione

Allegato 1 - Offerta;

Allegato 2 - Dichiarazione sostitutiva

Società/Ditte/ConSORZI/Cooperative;

Allegato 3 - Dichiarazione sostitutiva

Persone fisiche;

Allegato 4 - Dichiarazione sostitutiva

Soci e Amministratori;

Allegato 5 - Dichiarazione sostitutiva

Coniuge in comunione dei beni;

Allegato 6 - Dichiarazione di presa visione dei luoghi.

Badia Polesine, 18.04.2024

Il Responsabile del Settore LL.PP. - Patrimonio

F.to Arch. Ivan Stocchi