



COMUNE DI PAVIA

PROVINCIA DI PAVIA

Cod. fisc. e P. IVA 00296180185

Pec: protocollo@pec.comune.pavia.it

SETTORE 7 – URBANISTICA, EDILIZIA, PATRIMONIO, AMBIENTE E VERDE PUBBLICO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO

ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 LOTTO/UNITÀ IMMOBILIARE AD USO DIVERSO, DI PROPRIETÀ COMUNALE – ANNO 2021

L'Amministrazione Comunale, in attuazione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 326 del 05/11/2020, rende noto che è indetta una gara a mezzo evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 51 co. 3 del "Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti" ed ai sensi del "Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'ente o nella gestione dell'ente" vigenti; **per la locazione di unità immobiliare ad uso diverso**, all'offerta più vantaggiosa, del seguente lotto:

Lotto	Ubicazione	Superficie commerciale	Tipologia	Stato di occupazione	Canone annuale a base d'asta	Deposito cauzionale provvisorio
1	Corso Strada Nuova, 55/D	24 mq	commerciale	vuoto	8.640 €/anno	864 €

Il lotto è gestito dal **Settore 7 – Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Ambiente e Verde Pubblico** – Servizio Patrimonio del Comune di Pavia.

1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Lotto 1: Strada Nuova, 55/D - (Scheda L1)

Zona Centro

Descrizione unità immobiliare: Il compendio di stima è costituito da un locale principale adibito a negozio nel quale è presente un piccolo ripostiglio. Dalla piccola scala presente in fondo all'ambiente si accede al soppalco di altezza 1,4 m adibito esclusivamente a deposito.

Al servizio igienico si accede attraverso il corridoio comune di accesso all'edificio ed è situato sul retro del negozio. Il servizio igienico è utilizzato in comune con il bar adiacente, sempre di proprietà comunale.

Dati catastali: Sez. Urb. A - foglio 3 - mappale 168 – sub. 7

L'immobile è stato condotto in locazione ex legge 27 luglio 1978 n. 392.

Destinazione d'uso: commerciale/terziario

2. UTILIZZI CONSENTITI E ATTIVITÀ VIETATE:

Le destinazioni d'uso ammesse: COMMERCIALE/TERZIARIO.

ATTIVITA' VIETATE: Sono vietate le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse, attività che necessitino la realizzazione di nuovi condotti di aspirazione/ventilazione esterni.

L'aggiudicatario ha inoltre l'obbligo di attenersi a quanto previsto dall'art. 54 ter delle NTA del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio (variante del 27/10/2016) e nel Regolamento di Polizia Locale all'art. 72, le cui norme fanno riferimento all'insediamento di slot machines.

3. SOPRALLUOGHI E VISITE:

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di tecnici, l'immobile oggetto del presente bando, previa prenotazione di appuntamento, da richiedere a mezzo mail al seguente indirizzo: patrimonio@comune.pv.it entro il 26 GIUGNO 2021.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione, Enti/persona giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo lotto più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre soggetti/imprese che partecipano alla gara per il medesimo lotto, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

5. DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO:

I concorrenti che parteciperanno al presente bando, unitamente alla domanda, dovranno costituire, **pena l'esclusione**, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero indicato nella tabella e corrispondente al 10% del canone annuale a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione, attraverso il portale dei Pagamenti on-line PagoPA del Comune di Pavia presente al seguente indirizzo web: <https://www.comune.pv.it/site/home/aree-tematiche/servizi-e-modulistica/pagopa.html>; avendo cura di selezionare il link (Accedi al servizio) e a seguire di selezionare tra le altre tipologie di pagamento il tipo di pagamento (Depositi cauzionali) procedendo nella compilazione dei campi e dati richiesti riportando come causale: "ASTA PUBBLICA LOCAZIONE NEGOZIO"

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, da effettuarsi per la stipula del contratto di locazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 (trenta) gg dalla seduta di gara, previa autorizzazione rilasciata dal **Settore 7 - Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Ambiente e Verde Pubblico** – Servizio Patrimonio alla Tesoreria Comunale.

Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto e non costituisca il deposito definitivo, **quello provvisorio sarà incamerato**, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

I concorrenti dovranno presentare un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura:

"ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 LOTTO/UNITÀ IMMOBILIARE AD USO DIVERSO, DI PROPRIETÀ COMUNALE – ANNO 2021"

Il tutto a **pena di esclusione**. Il plico dovrà inoltre riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

Il plico dovrà contenere:

- **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE** (nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) redatta in lingua italiana e sottoscritta con firma non autenticata, pena l'esclusione, utilizzando preferibilmente il **MODELLO A** allegato;
- **fotocopia del documento di identità** del sottoscrittore della domanda, pena l'esclusione;

- **copia della ricevuta di avvenuto versamento del deposito cauzionale provvisorio con PagoPA**, pena l'esclusione;
- **fotocopia del permesso/carta di soggiorno** se ricorre il caso;
- **dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura** ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 secondo il modello **MODELLO B** allegato;
- **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, rilasciata dal concorrente o dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli art. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000 (**MODELLO C** allegato), **riguardante il titolare effettivo**;
- **BUSTA CHIUSA** con la dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"**, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l'esclusione. La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata (utilizzando preferibilmente il **MODELLO D** allegato) e munita di apposita marca da bollo.

L'offerta economica dovrà indicare – in cifra ed in lettere – il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società. **È nulla l'offerta priva di sottoscrizione**. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Pavia.

Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sopra descritta.

7. TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO:

Il plico dovrà pervenire al COMUNE DI PAVIA – SETTORE 7 - URBANISTICA, EDILIZIA, PATRIMONIO, AMBIENTE E VERDE PUBBLICO – Servizio Edilizia Privata e Patrimonio – da lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – p.zza del Municipio – 27100 Pavia, a pena di esclusione, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 07 LUGLIO 2021.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio Protocollo del Comune all'atto del ricevimento.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

8. SEDUTA DI GARA:

I PLICHI PERVENUTI SARANNO APERTI IN SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO 14/07/2021 ALLE ORE 11:00 PRESSO IL COMUNE DI PAVIA – SETTORE 7 - URBANISTICA, EDILIZIA, PATRIMONIO, AMBIENTE E VERDE PUBBLICO

A causa di restrizioni per l'emergenza Covid 19, per quanto riguarda le fasi pubbliche della procedura, verrà garantita ai partecipanti la possibilità di assistere via web, previa prenotazione da inviare all'Ufficio Patrimonio al seguente indirizzo mail: patrimonio@comune.pv.it.

9. MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta, indicate nella tabella a pag. 1 **SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.**

Il pubblico incanto si terrà per lotti: ogni immobile corrisponde ad un lotto.

Si procederà all'aggiudicazione del lotto, anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo a base d'asta.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa a busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (*a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante*) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. La graduatoria sarà pubblicata per 30 (trenta) giorni all'Albo Pretorio online del Comune di Pavia. La graduatoria resterà valida ed utilizzabile per un periodo di due anni dalla data di pubblicazione, fatte salve diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

10. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA:

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando.

11. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA:

Acquisita la documentazione necessaria ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Saranno esclusi dalla graduatoria i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà insindacabile di non procedere all'assegnazione fornendo adeguata motivazione.

Eventuali impedimenti di carattere tecnico o amministrativo, che dovessero sopravvenire non impegnano l'Amministrazione a sostenere alcun onere nei confronti dei vincitori del presente bando.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESÌ LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

12. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI:

Il contratto da stipulare con gli aggiudicatari sarà un contratto di **locazione** ex L. 392/78. Le principali condizioni dei contratti di locazione da stipularsi con i soggetti aggiudicatari saranno le seguenti:

1. durata contrattuale a far tempo dalla data di stipula del contratto:
 - 6 anni, con rinnovo automatico per ugual periodo, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/78;
2. il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara sarà soggetto ad adeguamento ISTAT in aumento nella misura annua del 75% per le locazioni;
3. corresponsione degli oneri accessori;
4. corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
5. divieto di cessione del contratto e di sublocazione, anche parziale, del bene assegnato, fatta eccezione di quanto previsto dell'art. 36 della legge 392/78;
6. divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
7. manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico;
8. spese interamente a carico del conduttore relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore (*se presente*), alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del

riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni all'edificio;

9. divieto di sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, 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.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali certificazioni, concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza, occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Pavia e di altri Enti Pubblici. Pertanto l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per il mancato ottenimento delle autorizzazioni/licenze/concessioni occorrenti per l'uso proposto.

Inoltre l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento – utenze che si rendessero necessarie ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Pavia, durante o al termine del rapporto.

Eventuali masserizie abbandonate dai conduttori precedenti dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario.

13. STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

I contratti di locazione saranno stipulati dal Comune di Pavia solo dopo l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), secondo le normative vigenti, che se mancante l'aggiudicatario dovrà produrre a propria cura e spese e, non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per eventuali ritardi nella stipula del contratto di locazione, causati dalla operazioni tecniche necessarie per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

14. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Il responsabile del procedimento è geom. Roberto Saronni.

La documentazione del presente bando può essere reperita sul sito internet www.comune.pv.it ed è in visione presso l'Ufficio Patrimonio.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le norme del Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti, nonché il Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'ente o nella gestione dell'ente, vigente.

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Pavia www.comune.pv.it e all'Albo Pretorio.

15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI:

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del D.Lgs 30.06.2003 n.196 e del D.Lgs 10.8.2018 n.101, i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Pavia, nell'ambito della procedura di gara. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Pavia, il Responsabile del Trattamento è il Dirigente del Settore 7 - Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Ambiente e Verde pubblico. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in modo da assicurare la tutela della

riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art.13 comma 2 lettera B che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento.

Le richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo@pec.comune.pavia.it. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali – Piazza Monte Citorio 121 – 00186 Roma.

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Ing. Giovanni Biolzi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000, D.Lgs 82/2005 e norme collegate