



C I T T A ' D I A R O N A
PROVINCIA DI NOVARA

Prot. n. 23385

**AVVISO D'ASTA PER PUBBLICO INCANTO PER L'AFFIDAMENTO IN
LOCAZIONE NON RESIDENZIALE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI
PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN ARONA(NO) - PIAZZA GORIZIA 1
DA ADIBIRSI A FINALITA' COMMERCIALI PER PUBBLICO ESERCIZIO**

IL DIRIGENTE

In esecuzione della propria determinazione n. 158 del 21.05.2025

VISTI:

- la legge n. 392/1978 e s.m.i.
- la Normativa europea e la consolidata Giurisprudenza in tema di beni pubblici, le quali impongono il ricorso alle procedure ad evidenza pubblica in rispetto ai principi di concorrenza, imparzialità, non discriminazione, pubblicità e trasparenza e di proporzionalità;
- l'art. 1 della Legge 241/90 e s.m.i. il quale recita: “*l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza, secondo le modalità previste dalla presente legge e dalle altre disposizioni che disciplinano singoli procedimenti, nonché dai principi dell'ordinamento comunitario*”.

RENDE NOTO

che il giorno **23.06.2025** alle ore **10.00** in Arona (NO), presso la sede municipale – Via San Carlo n. 2 – si procederà, mediante asta pubblica ad unico incanto, ai sensi dell'art. 73 e seguenti del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23.05.1924, ad affidare in locazione, anche in presenza di una sola offerta valida, i seguenti beni immobili appartenenti al Patrimonio disponibile del Comune di Arona:

LOTTO UNICO: porzione di immobile ubicato in Arona (NO) – Piazza Gorizia n. 1, comprensivo delle aree esterne meglio individuate nell'allegata planimetria.

Descrizione: porzione di intero edificio, già adibito ad attività di ristorante e relative pertinenze, oltre a porzione di balconata a lago insistente sul demanio della navigazione interna piemontese;

Identificativi catastali: Comune di Arona (NO), unità immobiliari censite al CT al Foglio 20, mappale 1 parte (unità immobiliare censita al CF al Foglio 20, mappale 1, sub. 8, cat. D8, rendita € 3.655,60), a corpo, nella consistenza come da planimetria allegata;

Uso consentito: finalità commerciali per pubblico esercizio;

Durata del rapporto locativo: 6 anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni;

Canone annuo a base d'asta: € 33.900,00, di cui € 32.100,00 per la parte comunale oltre ad € 1.800,00 per la parte demaniale

Deposito cauzionale a garanzia: pari al 25% del canone annuo d'aggiudicazione;

Soggetti ammessi a partecipare: persone fisiche, ditte individuali, persone giuridiche (società commerciali, Enti Terzo Settore, etc.).

CONDIZIONI GENERALI:

A. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dell'area e dei beni costituenti il lotto oggetto di gara e di tutta la documentazione inerente la procedura di gara.

B. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica conoscenza ed accettazione delle condizioni di cui al presente avviso d'asta, dello stato di fatto e di diritto dell'unità immobiliare, nonché della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del bene costituente il lotto. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o di adeguamento alla norme igienico sanitarie, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle valutazioni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del canone, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del canone assunto a base d'asta.

C. Ogni Partecipante è obbligato a costituire, a pena di esclusione dall'asta, una cauzione provvisoria nominale, pari € 3.390,00-, mediante

- versamento presso la Tesoreria del Comune di Arona – Banca Popolare di Sondrio - Ag. di Arona,
- a mezzo bonifico bancario (IBAN: IT10 Y056 9645 1300 0000 7005 X42),
- assegno circolare intestato a Tesoreria Comunale di Arona,

con causale: cauzione provvisoria asta pubblica – Arona – Piazza Gorizia 1 – LOTTO UNICO.

Detta “cauzione provvisoria” verrà restituita, a chi non sarà aggiudicatario dell'asta, su semplice richiesta degli interessati terminato l'esperimento d'asta.

Per l'aggiudicatario, invece, la “cauzione provvisoria” sarà trattenuta sino alla costituzione della “cauzione definitiva” (cfr. lett. “D”) ed alla sottoscrizione del contratto di locazione; in caso di mancato adempimento nei termini stabiliti, la stessa sarà trattenuta definitivamente a titolo di risarcimento danni e rimborso spese.

D. A garanzia dell'osservanza degli obblighi contrattuali, l'aggiudicatario è tenuto a costituire entro 30 gg. dall'aggiudicazione della gara una “garanzia” di importo pari al 25% del canone di locazione annuo offerto in sede di gara, mediante polizza fideiussoria bancaria, o di primaria compagnia di assicurazione “a prima escussione” (che dovrà espressamente prevedere la clausola di pagamento entro 15 gg. a prima richiesta scritta; la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, II° comma del cod. civ.) o versamento in conto Tesoreria, le cui attestazioni devono essere consegnate al Comune di Arona a dimostrazione della regolare esecuzione delle obbligazioni a suo carico.

L'inadempienza a detto obbligo da parte dell'aggiudicatario equivale a rinuncia automatica alla locazione, determina la decadenza dall'aggiudicazione ed autorizza l'Autorità concedente a ritenere la cauzione provvisoria.

E. Il contratto di locazione - che sarà sottoscritto a seguito dell'aggiudicazione e previo adempimento degli obblighi di costituzione della “garanzia” (cauzione definitiva) sarà immediatamente vincolante per il Conduttore, mentre per l'Amministrazione concedente lo sarà al momento della definizione dell'iter e sottoscrizione del contratto di locazione.

F. Il canone annuo di locazione dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate.

G. L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di rinforzo statico del terrazzo posto sopra la sala ristorante con rifacimento della guaina impermeabilizzante e nel ripristino di alcune parti dello stesso, oggi ammalorate. L'onere di esecuzione dell'intervento è posto a carico del Conduttore con possibilità di scomputo dell'importo dei lavori eseguiti dal canone di locazione, comprese le spese

tecniche, previo collaudo degli stessi da parte dell'Amministrazione concedente. Il Conduttore è obbligato a presentare, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione, il progetto di rinforzo statico del terrazzo, completo di computo metrico estimativo redatto sul prezziario OO.PP. della Regione Piemonte vigente al momento della presentazione del progetto. In via generale il Conduttore potrà eseguire, in sostituzione del locatore, interventi di manutenzione straordinaria che, se autorizzati dal locatore e considerati migliorativi del bene, daranno diritto al loro riconoscimento con conseguente scomputo dell'importo sostenuto dal canone dovuto, sempre previo collaudo positivo degli stessi.

Il Conduttore dovrà inoltre affidare incarico per la verifica di vulnerabilità sismica dell'immobile con oneri a proprio carico, con possibilità di scomputo dell'importo dei costi sostenuti dal canone di locazione dovuto.

Si precisa che è ammesso lo scomputo totale di quanto speso dal Conduttore per i lavori concordati con l'A.C., debitamente rendicontati, verificati e collaudati, anche ripartito su più annualità, poiché l'importo sostenuto potrà essere recuperato annualmente solo fino alla concorrenza massima del 50% dell'importo del canone annuale dovuto. Nel caso in cui l'ammontare delle opere riconosciute ecceda l'annualità scomputabile, la stessa sarà ripartita nelle annualità successive; nel caso in cui l'importo complessivo dei lavori fosse superiore alla durata contrattuale o in caso di risoluzione anticipata da parte del Conduttore, i maggiori oneri sostenuti resteranno a carico del Conduttore, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'A.C. Si precisa quindi che il Conduttore dovrà pertanto versare ogni anno almeno il 50% del canone annuale offerto in sede di gara.

I costi dei lavori come sopra indicati, dovranno essere:

- preventivamente autorizzati mediante presentazione di opportuna richiesta corredata da relazione tecnica e computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezziario regionale vigente al momento della loro esecuzione;
- anticipati dal Conduttore.

Al fine di una più agevole fruizione ed individuazione degli spazi esterni all'immobile oggetto della presente procedura, il Conduttore potrà realizzare opere di separazione degli ingressi (attività di esercizio pubblico, impianto sportivo tennis), secondo l'indicazione delle aree riportate nella planimetria allegata alla presente procedura di gara; dette opere non potranno essere scomputate dal canone di locazione dovuto ed il Conduttore dovrà provvedere alla loro rimozione, qualora l'Amministrazione Comunale lo richieda, al termine del periodo contrattuale.

Il Conduttore è tenuto a dotarsi a sue cure e spese dei permessi, delle autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alle attività previste nei locali oggetto di gara. Il Comune di Arona è esonerato da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere.

Il Conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone di locazione e degli oneri accessori od alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento delle attività nei periodi di tempo in cui effettuerà i lavori sopra indicati, o necessari per lo svolgimento dell'attività o per le migliorie, addizioni, riparazioni, etc. effettuate dal Conduttore all'immobile e agli impianti su autorizzazione del locatore.

H. Si precisa che la "balconata a lago", posizionata sul lato Nord Est del fabbricato comunale, insiste su aree del demanio idrico della navigazione interna piemontese. Al termine della procedura di gara, l'aggiudicatario dovrà farsi carico del rilascio della concessione demaniale a cura dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante secondo la normativa regionale vigente. Il corrispondente canone di concessione dovuto sarà parametrato sull'offerta economica presentata, predeterminando in complessivi € 1.800,00 il canone a base gara riconducibile alla sola parte demaniale.

CONDIZIONI ED AVVERTENZE SPECIALI:

Articolo 1 - OGGETTO

Il Comune di Arona, intende affidare in locazione non residenziale una porzione di immobile di proprietà comunale facente parte del complesso immobiliare “Nautica”, e relative pertinenze, sita nel Comune di Arona (unità immobiliare censita al CF al Foglio 20, mappale 1, sub. 8, meglio individuata nell’allegata planimetria), per attività d’uso con finalità commerciali di pubblico esercizio.

I locali saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di arredi e attrezzature.

I locali sono dotati di impianti il cui corretto funzionamento è da verificare a cura e spese del Conduttore (sono consultabili presso l’Ufficio Patrimonio le certificazioni degli impianti esistenti).

Rimangono a carico del Conduttore la richiesta e l’ottenimento di eventuali autorizzazioni occorrenti per l’esercizio dell’attività prevista (l’aggiudicazione non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune di Arona).

Sono di competenza del Conduttore e con oneri a carico esclusivo dello stesso, senza che lo stesso possa vantare alcuna pretesa economica nei confronti del locatore:

- tutti gli arredi interni ed esterni; alla consegna dell’immobile risultano presenti all’interno dei locali oggetto di gara una porzione di bancone bar, un forno a legna, una “zona cassa” delimitata con struttura in cartongesso, tende da sole esterne, alcune basi in cemento per ombrelloni;
- allestimento e posa di tutte le apparecchiature/attrezzi e impianti necessari allo svolgimento dell’attività prevista; al termine del periodo contrattuale o comunque alla riconsegna dell’immobile, lo stesso dovrà essere riconsegnato così come consegnato, salvo diversi accordi con l’Amministrazione concedente;
- modifiche e adeguamenti degli impianti elettrici e gas su cui sia necessario opportuno intervenire, incluse verifiche e successive certificazioni, trasmettendone copia all’Ufficio Patrimonio, insieme alla eventuale documentazione tecnica dell’impianto (schemi, progetto etc.);
- tutti gli ulteriori eventuali interventi che si rendessero necessari/opportuni per l’espletamento dell’attività.

Sono inoltre a carico del Conduttore gli oneri per la “monetizzazione delle aree a parcheggio”¹ e tutti gli oneri derivanti dalla conduzione dei locali in oggetto nonché per l’esercizio dell’attività ivi prevista.

Articolo 2 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono concorrere all’affidamento della locazione non residenziale di cui al presente avviso le persone fisiche, le ditte individuali e le persone giuridiche (società commerciali, Enti Terzo Settore, etc.).

Articolo 3 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I requisiti minimi richiesti, a pena di esclusione, per la partecipazione al presente avviso previsti dalla vigente normativa e autocertificati come specificato nell’allegato 1 sono:

- non trovarsi in una delle situazioni di cui agli Art. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023;
- non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni;
- essere in regola con i versamenti di imposte e tasse dovute;
- non aver pendenze in corso con l’Amministrazione Pubblica relativamente ad utilizzo di immobili pubblici e con il pagamento dei relativi canoni alla data di pubblicazione del presente bando;
- non essere destinatari di sanzione interdittiva di cui all’art. 9, comma II, lett. c) del D.lgs. 231/2001 e s.m.i. o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

¹ A titolo meramente indicativo, si fa presente che l’importo della monetizzazione delle aree a parcheggio determinato sulla scorta della superficie di somministrazione prevista è pari ad € 52.000 circa. L’importo indicato potrà essere versato in n. 4 rate semestrali anticipate al Comune di Arona.

Per la partecipazione alla gara costituiscono inoltre requisiti specifici:

- a) requisiti di idoneità previsti dall'art. 71 D.lgs. 59/10 per somministrazione alimenti e bevande ed in particolare:
 - a.1) possesso dei requisiti morali di cui all'art. 71, commi 1-2-3-4-5, del decreto stesso (requisiti di onorabilità);
 - a.2) requisiti di professionalità per la somministrazione di alimenti e bevande (possesso di almeno uno dei requisiti professionali di cui all'art. 71, commi 6 e 6 bis, del D.lgs. 59/2010, che potranno essere posseduti sia dal titolare o dal legale rappresentante sia da persona appositamente preposta all'attività e comunque ogni iscrizione in registri o albi se prescritta dalla legislazione vigente per l'esercizio, da parte del concorrente);
- b) avere un'esperienza significativa almeno biennale, anche non continuativi, nel quinquennio antecedente nello stesso settore o in settori di attività similari a quelle da esercitarsi nel compendio immobiliare di cui al presente bando, comprovata da un elenco delle principali attività utilmente svolte dal partecipante concorrente in tale periodo. L'elenco dovrà essere espresso attraverso la produzione di visure camerali, una scheda riportante una sintetica descrizione delle attività svolte, la localizzazione e il fatturato medio annuo.

Il requisito di cui al punto b) dovrà essere attestato dal Legale Rappresentante con dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 corredata da scritture contabili, bilanci e visure camerali.

Articolo 4 – IMPORTO A BASE D’ASTA

L’importo a base d’asta, compreso nei valori OMI disponibili, per la zona di ubicazione dell’immobile e per la tipologia di utilizzo (1° semestre 2024 - Zona B3 – Tipologia Commerciale), è di complessivi € **32.100,00** (trentaduemilacento/00) oltre ad € **1.800,00** a titolo di canone a base gara riconducibile alla sola parte demaniale.

Il canone annuo per la locazione del bene, che sarà indicato nel contratto di locazione, sarà quello offerto in sede di gara. Resta inteso che il Conduttore, così come indicato alla lettera H delle “Condizioni generali”, rimane obbligato ad acquisire la concessione demaniale onerosa della “balconata a lago”.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

Articolo 5 – MODALITA’ DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO

L’aggiudicazione avverrà mediante procedura aperta, con le modalità di cui all’art. 73, lett. c), del R.D. 23.05.1924 n .827, in favore del concorrente che avrà offerto il canone annuo più alto rispetto al canone posto a base di gara.

Non sono ammesse offerte di ammontare pari o inferiore a quello posto a base di gara.

L’Amministrazione concedente si riserva la facoltà di procedere all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché valida. In caso di offerte valide di pari importo, si procederà ad una licitazione ulteriore tra i candidati che abbiano effettuato le offerte di pari importo, con aggiudicazione in favore del candidato che presenta la migliore offerta.

Articolo 6 – MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE ALL’ASTA E DOCUMENTAZIONE

Coloro che fossero interessati a partecipare alla gara dovranno fare pervenire l’offerta direttamente all’Ufficio Protocollo del Comune di Arona, entro e non oltre le ore **12,30** del giorno **20.06.2025**.

Non saranno ritenute valide le offerte pervenute oltre il termine prefissato, né quelle sostitutive o integrative di offerta precedente.

Il recapito dell’offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se per un motivo qualsiasi la consegna della stessa non sarà effettuata nel termine di cui sopra.

Tutti gli atti relativi all’offerta che sarà presentata, dovranno essere predisposti in lingua italiana.

La documentazione richiesta dovrà essere contenuta in due distinti plichi chiusi e controfirmati sui lembi di chiusura, riportanti rispettivamente le seguenti diciture:

- plico n. 1 – documentazione amministrativa.
- plico n. 2 – offerta economica

I due plichi devono essere contenuti in un'unica busta, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura che riporti solo ed esclusivamente “Gara per la locazione di porzione di immobile comunale sito in Piazza Gorizia 1” e sia priva di ogni segno di riconoscimento.

Su ogni plico interno dovranno essere riportate le indicazioni riguardanti il mittente contenente gli estremi di identificazione del concorrente, compreso il numero di telefono, l'indirizzo di posta elettronica e la dicitura:

“Gara per la locazione di porzione di immobile comunale sito in Piazza Gorizia 1”.

Nei plichi dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati.

- PLICO N. 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il plico dovrà contenere:

- A. Domanda di partecipazione all'asta, che dovrà pervenire in bollo da € 16,00, redatta sul modello allegato al presente bando (All. 1), datata e sottoscritta con firma autografa, non autenticata, dal partecipante (se persona fisica o titolare di ditta individuale) ovvero del legale rappresentante (nel caso di persone giuridiche, come nel caso delle società commerciali, etc.).
- B. Prova di avvenuta costituzione, così come previsto al punto C) delle “CONDIZIONI GENERALI”, della “Cauzione provvisoria nominale” in favore del Comune di Arona;
- C. Copia del documento di riconoscimento in corso di validità del partecipante persona fisica o titolare di Ditta o del Legale Rappresentante nel caso di Persona Giuridica;
- D. Visura Camera di Commercio aggiornata per ditte, società etc.;
- E. Dichiarazione di presa visione dello stato dei luoghi

- PLICO N. 2 OFFERTA ECONOMICA

Il plico dovrà contenere l'offerta economica, redatta su carta legale da euro 16,00 o resa legale, con l'indicazione del canone annuale offerto, espresso sia in cifre che in lettere, e dovrà essere sottoscritta dal partecipante (titolare o dal legale rappresentante). Si consiglia di utilizzare il facsimile allegato (All. 2).

Articolo 7 – AVVERTENZE

Il Comune di Arona assegna l'unità immobiliare oggetto della procedura di gara sita in Arona (NO), identificate al CF al foglio 20, mappale 1, sub. 8, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui essa si trova.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del canone, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene o nella determinazione del canone posto a base di gara, dovendo intendersi ben conosciuto il bene oggetto dell'offerta da parte del partecipante.

Articolo 8 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Durante il periodo di locazione, il Conduttore dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria dell'immobile eseguendo, inoltre, per le eventuali aree esterne la manutenzione in modo da mantenere costantemente il decoro e l'estetica degli spazi.

L'acquisto di nuovi macchinari, arredi e/o attrezzi restano di piena proprietà del Conduttore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto dovrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile, che dovrà essere restituito in normali condizioni di uso e manutenzione.

Le migliori aperture all’immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al Conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di autorizzazione.

Sono a carico del Conduttore le spese derivanti dall’uso dei locali, tra le quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo si citano: quelle per l’energia elettrica, il riscaldamento, l’acqua, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.

Tutte le autorizzazioni necessarie all’avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del Conduttore. È fatto divieto al Conduttore di destinare l’immobile ad uso diverso da quello concordato in sede di contratto di locazione.

Ai fini della stipula del contratto di locazione, l’aggiudicatario dovrà presentare polizza assicurativa per “rischi locativi” ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile per danni al fabbricato e per R.C. per danni provocati involontariamente a terzi, siano essi cose o persone. Il Conduttore si impegna a mantenere in vigore dette polizze per l’intera durata della locazione. Dovrà, pertanto, essere trasmessa all’Ente la prova del pagamento del relativo premio annuale di rinnovo delle polizze assicurative.

Articolo 9 – SVOLGIMENTO DELLA GARA

L’asta sarà tenuta alle ore **10.00**, del giorno **23.06.2025** in Arona (NO), presso la sede municipale – Via San Carlo n. 2 - e sarà presieduta dal Dirigente del 2° Settore.

Il Dirigente del 2° Settore, che presiederà l’asta, verificherà l’ammissibilità alla gara dei concorrenti sotto il profilo della completezza e regolarità della documentazione amministrativa presentata, così come previsto dal precedente articolo 6 (Modalità di partecipazione all’asta e documentazione). Le offerte economiche saranno visionate e valutate solo per i concorrenti ammessi alla procedura.

All’aggiudicazione in locazione del lotto, si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida

Non saranno ammesse offerte in ribasso sul canone a base d’asta.

L’aggiudicazione diviene definitiva con determinazione del Dirigente competente che approva gli esiti della procedura aperta e previo accertamento di quanto dichiarato in forma di autocertificazione in sede di presentazione dell’offerta.

L’aggiudicatario deve ritenersi in ogni modo vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica della gara.

A seguito dell’aggiudicazione definitiva, con apposita comunicazione scritta, sarà richiesto all’aggiudicatario di produrre, entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della richiesta:

- versamento della “garanzia” dovuta (lettera D delle CONDIZIONI GENERALI), calcolata sulla base del canone offerto

Qualora il soggetto aggiudicatario non provveda entro i termini assegnati, anche a seguito di ulteriore sollecito, il soggetto medesimo verrà ritenuto inadempiente e decaduto dall’aggiudicazione.

Al termine della procedura d’asta sarà dichiarata la migliore offerta valida. L’aggiudicazione definitiva non sarà fatta in sede di gara, il Dirigente responsabile vi provvederà, effettuate le necessarie verifiche e controlli, con successivo atto.

Articolo 10 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L’aggiudicatario sarà individuato mediante asta pubblica ad unico e definitivo incanto, ai sensi dell’articolo 73 e seguenti del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell’avviso di gara.

La gara sarà ritenuta valida anche in presenza di una sola offerta conforme ai requisiti di cui al presente Bando.

Il Comune di Arona si riserva comunque di non procedere all’aggiudicazione per motivi di interesse pubblico eventualmente sopraggiunti, senza che gli offerenti possano chiedere indennità o compensi di alcun genere. Il Comune di Arona può sospendere o non aggiudicare la gara per motivi di superiore interesse dell’Ente.

La locazione dei beni oggetto della presente procedura, è soggetta al versamento della “garanzia” dovuta.

Articolo 11 – CONTRATTO DI LOCAZIONE

La legittimazione all’utilizzo dei beni comunali, si perfezionerà con la sottoscrizione di contratto di locazione non residenziale, della durata di 6 anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni alla prima scadenza e non più rinnovabile al termine del primo rinnovo, e subordinatamente al preventivo versamento degli oneri relativi ed alla accettazione delle condizioni contrattuali.

L’aggiudicatario, pertanto, dovrà farsi carico di quanto sopra indicato al fine della sottoscrizione del relativo contratto di locazione.

Si rammenta inoltre che sono a carico del Conduttore:

- tutte le spese di utilizzo dei locali oggetto della presente procedura; il Conduttore dovrà intestarsi direttamente tutte le utenze esistenti, compresa la Tassa sui Rifiuti;
- le spese d’atto ed accessorie; il Conduttore rimane obbligato ad assolvere all’adempimento di registrazione del contratto di locazione e successivi adempimenti, per tutta la durata del contratto;
- la stipula di polizza assicurativa contro infortuni, incendi atti vandalici sino alla scadenza della locazione;
- la responsabilità per qualsiasi danno arrecato al bene comunale, essendo l’Amministrazione sollevata da responsabilità di sorta;
- la manutenzione ordinaria di tutto quanto oggetto di locazione, senza rivalsa nei confronti dell’Ente locatore;

Si precisa e ricorda che:

- è vietata ogni forma di sublocazione;
- allo scadere della locazione il bene e l’area dovranno essere riconsegnati nello stesso stato in cui si trovavano al tempo della consegna, salvo il normale degrado dovuto all’uso diligente, ed esente da danni; eventuali opere od addizioni eseguite sull’area/bene/pertinenza comunale saranno acquisite dall’Amministrazione senza possibilità di indennizzo o rivalsa e fatta salva la possibilità di richiedere la rimessa in pristino;
- il Conduttore ha diritto di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso mesi 6.

Articolo 12 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione rimane stabilita in anni sei (6) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per ulteriori 6 anni, salvo disdetta da presentarsi 6 mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza il contratto non è più rinnovabile.

Articolo 13 – OFFERTE PER PROCURA

Per l’assegnazione del bene sono ammesse offerte per procura con le modalità previste dall’art. 81 del R.D. 23.05.1924, n. 827. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata dal Notaio e sarà unita al verbale d’asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

Articolo 14 – AVVERTENZE SPECIFICHE RELATIVE ALL’AGGIUDICAZIONE

Poiché il verbale di gara non terrà luogo, né avrà valore di contratto, l’aggiudicazione avrà carattere provvisorio e dovrà essere seguita da formale provvedimento di approvazione, previa verifica d’ufficio

dei documenti, dei requisiti autocertificati e dell'assolvimento degli obblighi a carico del partecipante-aggiudicatario.

Il mancato possesso dei requisiti per la partecipazione alla gara, le false auto-certificazioni, o il mancato adempimento a quanto previsto nel presente avviso d'asta, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione che, fino a quel momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

In caso di decadenza dell'aggiudicatario migliore offerente (quest'ultimo vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta) l'Amministrazione è legittimata a trattenere in via definitiva, a titolo di risarcimento e rimborso spese, la "cauzione provvisoria"

Articolo 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula della locazione, saranno trattati dall'Ente conformemente alle disposizioni del GDPR (Regolamento Europeo 2016/679) e del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i.

I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dagli artt. 12 e ss. del GDPR.

Articolo 16 – PUBBLICITA'

Il presente avviso viene esposto all'Albo Pretorio del Comune di Arona e dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante.

L'Avviso e i documenti di gara sono scaricabili dal sito internet del Comune di Arona (www.comune.arona.no.it) nella sezione "Bandi e concorsi" e sul sito internet dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante.

La documentazione relativa al presente bando è visibile presso il Comune di Arona, Ufficio Patrimonio e Demanio, Via San Carlo 2 – Arona, nei normali orari di apertura al pubblico - Telefono 0322.231264/281, email: patrimonio@comune.arona.no.it

Gli interessati a presentare domanda potranno prendere visione dei beni oggetto del presente avviso accompagnati dai Tecnici del Comune di Arona e previo appuntamento al numero telefonico 0322.231264/281, mail patrimonio@comune.arona.no.it.

Articolo 17 – NORME FINALI

Richiamato quanto indicato all'art. 11, si rammenta che l'affidamento in oggetto è regolato dalla legge n. 392/1978 e s.m.i. in quanto applicabile, dalla vigente normativa in materia di contabilità e contratti, dalle norme di codice civile. Per quanto non espressamente contemplato nel presente documento, sono applicabili le disposizioni contenute in tutte le leggi e regolamenti vigenti disciplinanti la materia nel rispetto dei sovraordinati Principi comunitari.

Arona, li 21.05.2025

IL DIRIGENTE
Ing. PAGANELLI AZZA Silvana

Allegati:

- domanda di partecipazione (All. 1)
- offerta economica (All. 2)
- disciplinare di locazione (All. 3)
- dichiarazione di presa visione dello stato dei luoghi (All. 4)
- planimetrie locali oggetto di procedura (All. 5)