



Comune di Lavagna
Città Metropolitana di Genova
Settore Ambiente
Ufficio Patrimonio

BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE (EDICOLA) DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN LAVAGNA – PIAZZA DELLA LIBERTÀ CIV. 45

Il Comune di Lavagna, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale num. 113 in data 21/02/2017, esecutiva ai sensi di legge,

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è composto da un locale adibito a edicola, oltre a servizio igienico e ripostiglio, contraddistinto in catasto urbano al foglio 16, Particella 295 subalterno 1, Cat. C1 – consistenza mq. 44.

2. MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile sarà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, destinato esclusivamente all'attività di edicola-rivendita giornali, al **canone annuo a base d'asta di € 4'200,00 (euro quattromiladuecento/00)**.

La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge. All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, e con oneri a totale carico del locatario; le spese relative potranno essere scomutate sul canone di locazione sulla base di un piano finanziario da concordarsi ed approvarsi tra le parti, salvo eventuali adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici necessari ai fini dell'attività che verrà insediata e che saranno a totale carico del locatario.



Comune di Lavagna
Città Metropolitana di Genova
Settore Ambiente
Ufficio Patrimonio

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività di edicola-rivendita giornali, saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario, ivi compreso l'eventuale nulla osta del condominio.

3. SOPRALLUOGHI

Presso l'immobile in questione è obbligatorio effettuare un sopralluogo previo appuntamento da richiedersi all'Ufficio Demanio e Patrimonio (geom. Ilaria Ginocchio tel. 0185/367294). Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo, da inserire – a pena di esclusione – nella busta “ Documentazione”. L'esclusione non sarà dovuta solo se l'avvenuto sopralluogo risulterà dalla documentazione in possesso del Comune.

4. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari 10% del canone annuo a base d'asta. Tale deposito è accettato fatto salvo conguaglio di maggiori spese, e sarà incamerato in conto canone relativamente al soggetto aggiudicatario.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito esclusivamente con assegno circolare non trasferibile.

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, pari a tre mensilità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale (o fidejussione) verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e al massimo entro trenta giorni. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o 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.

5. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare **persone fisiche** maggiorenni alla data di scadenza del bando e **persone giuridiche** che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, come specificato nell'allegato modello A. Non sono ammesse offerte per persone da nominare.



Comune di Lavagna
Città Metropolitana di Genova
Settore Ambiente
Ufficio Patrimonio

6. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Lavagna – Ufficio Protocollo – Piazza della Libertà 47, tramite raccomandata A/R ovvero consegnato a mano, a pena di esclusione dalla gara, un plico non trasparente e sigillato (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura "NON APRIRE - ASTA PUBBLICA LOCAZIONE IMMOBILE SITO IN PIAZZA DELLA LIBERTA' CIV. 45".

Detto plico dovrà contenere:

- a) **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**, redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, utilizzando preferibilmente il modello allegato A scaricabile dal sito internet del Comune di Lavagna all'indirizzo <http://www.comune.lavagna.ge.it> - sezione "bandi gare appalti" oppure da ritirare presso il Comune di Lavagna – Settore Ambiente e Sicurezza Urbana - Ufficio Demanio e Patrimonio nel seguente orario: mercoledì e venerdì dalle ore 11,30 alle ore 13,00 con allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- b) **RICEVUTA** in originale comprovante l'eseguito deposito cauzionale provvisorio;
- c) **ATTESTAZIONE** di avvenuto sopralluogo, rilasciata dall'Ufficio Demanio e Patrimonio.
- d) **OFFERTA ECONOMICA IN APPOSITA SEPARATA BUSTA**

La busta contenente l'offerta economica deve essere non trasparente e sigillata (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), e deve recare all'esterno, oltre alle generalità dell'offerente la dicitura "OFFERTA ECONOMICA". La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata (utilizzando preferibilmente il Modello B allegato) e munita di marca da bollo di idoneo valore.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le persone giuridiche. E' 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 Lavagna.

7. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico dovrà pervenire al COMUNE DI LAVAGNA – Ufficio protocollo – Piazza della Libertà 47, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 10/03/2017. Il plico potrà essere consegnato a mano o



Comune di Lavagna
Città Metropolitana di Genova
Settore Ambiente
Ufficio Patrimonio

spedito a 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 suddetto 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 13/03/2017 alle ore 10.00, presso il Comune di Lavagna – Piazza della Libertà 47 – nell'ufficio del Segretario Comunale posto al secondo piano del Palazzo Municipale.

9. DIRITTO DI PRELAZIONE E INDENNITA' PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO

In caso di aggiudicazione definitiva, il nuovo conduttore sarà tenuto, su richiesta da parte dell'attuale conduttore/imprenditore, al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento, ai sensi della L. 392/1978, che sarà quantificata nelle forme di legge.

Ai sensi dell'art. 40 della L. 392/1978, l'attuale conduttore/imprenditore avrà diritto di prelazione sulla migliore offerta presentata.

10. CRITERI, 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 presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare o, quantomeno, corrispondente al prezzo a base d'asta. SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA. Si procederà all'aggiudicazione 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, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in 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 sul sito internet del Comune di Lavagna all'indirizzo <http://www.comune.lavagna.ge.it> e all'Albo Pretorio.



Comune di Lavagna
Città Metropolitana di Genova
Settore Ambiente
Ufficio Patrimonio

11. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando. 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 dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento. L'efficacia dell'aggiudicazione definitiva è comunque subordinata al mancato esercizio della prelazione del conduttore uscente da esercitarsi nei modi e tempi previsti dall'art. 40 della L. 392/1978.

Nel caso di mancato esercizio della prelazione la consegna dei locali avverrà decorsi 90 giorni dalla intervenuta efficacia dell'aggiudicazione definitiva.

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

12. INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali contestazioni o controversie, che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82.

Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.

Tutti i documenti di gara sono disponibili su richiesta:

- presso il Comune di Lavagna – Settore Ambiente – Ufficio Patrimonio – Piazza della Libertà 47 – 16033 Lavagna (primo piano Palazzo Comunale) – tel. 0185-3671 – fax 0185-395087 – e-mail: ginocchio.tecnico@comune.lavagna.ge.it il mercoledì e il venerdì dalle 11,30 alle 13,00
- sul sito internet ufficiale del Comune di Lavagna: www.comune.lavagna.ge.it, sulla home page “in evidenza” e alla sezione “Albo Pretorio on line – Gare”.

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. num. 196/2003 per tutte le esigenze procedurali.

Ai sensi della Legge 241/1990 e s.m.i. si informa che:

il Dirigente del Settore Ambiente è la dott.ssa Stefania Caviglia – s.caviglia@comune.lavagna.ge.it – tel. 0185-367277;



Comune di Lavagna
Città Metropolitana di Genova
Settore Ambiente
Ufficio Patrimonio

Il Responsabile del Procedimento in oggetto è il geom. Ilaria Ginocchio – tel. 0185367294 mail ginocchio.tecnico@comune.lavagna.ge.it.

Sul sito internet del Comune di Lavagna verrà altresì pubblicata ogni ulteriore comunicazione inerente la presente procedura.

Lavagna, 22/02/2017



Il Dirigente del Settore Ambiente
Dott.ssa Stefania Caviglia