



**SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO E DEMANIO**

**OGGETTO: AVVISO D'ASTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD USO COMMERCIALE SITA IN PIAZZA DELLA TESSITRICE N. 3 CON RELATIVO ALLOGGIO DI SERVIZIO, BOX E CANTINA.**

**IL DIRETTORE DEL SETTORE**

**AVVISA**

In esecuzione della Determina Dirigenziale n. 2021/Reg. Gen. del 06 ottobre 2017, è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Piazza della Tessitrice n. 3, con relativo alloggio di servizio, box e cantina (2° esperimento).

1) - ENTE CONCEDENTE

Comune di Como – Settore Patrimonio e Demanio – Via Vittorio Emanuele II° 97 – 22100 COMO – tel. 031/252380, 031/252385 fax 031/252484

2) - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto della presente locazione è l'uso dell'immobile infra individuato e l'utilizzazione del medesimo ai fini economici, ad uso commerciale ed annesso alloggio, nel rispetto degli oneri indicati nel presente bando e di ogni altro onere previsto nell'atto di locazione.

Il rapporto di locazione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal relativo contratto, dal presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

<b>ubicazione</b>	<b>canone annuo a base d'asta</b>	<b>deposito cauzionale</b>
-------------------	-----------------------------------	----------------------------

Piazza della Tessitrice n. 3 Como	<b>Euro € 23.333,00</b> (ventitremilatrecentotrentatre/00)	<b>Euro 2.333,30</b> (duemilatrecentotrentatre/30)
--------------------------------------	---	---

L'immobile oggetto di locazione risulta da:

- *elaborato Fotogrammetrico – Allegato D*
- *visure planimetriche catastali in scala 1:200 della sezione censuaria Como Borghi, foglio 8:*
  - *Appartamento: 3812 sub 10, p.1, z.c. 1 cat. A/2 cl 3, vani 5– allegato D 1*
  - *Negozi: 3812 sub 2, p.t. z.c. 1 cat. C/1 cl 10 superficie mq 85 - allegato D 2*
  - *Cantina: 3804 sub 21, S1 z.c. 1 cat. C/2 cl 4, superficie mq 8 – allegato D 3*
  - *Box: 3804 sub 22, S1 z.c. 1 cat. C/6, cl 6, superficie mq 19 – allegato D 4,*

Le unità immobiliari sono provviste di certificazione energetica come di seguito indicato:

- Appartamento: 3812 sub 10, classe energetica “G” – 272,61 kWh/mq. annuo;
- Negozi: 3812 sub 2, classe energetica “G” – 96,21 kWh/mq. annuo

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, restando inteso che rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli interventi di sistemazione delle strutture interne, di adeguamento funzionale e impiantistico, nonché la richiesta e l'ottenimento di eventuali 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 Como e di altri enti pubblici.

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, seppure comportanti la modifica dello stato dei luoghi, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Il progetto degli eventuali lavori che il soggetto aggiudicatario intendesse effettuare, a cura e spese del medesimo, sarà comunque da sottoporre al preventivo benessere dell'UTC – Settore manutenzioni e al Settore Edilizia privata, per le autorizzazioni richieste dalla vigente normativa.

### 3)- SOPRALLUOGHI

Gli interessati dovranno obbligatoriamente visitare l'immobile oggetto di locazione. I sopralluoghi dovranno essere previamente concordati con l'ufficio contattando i seguenti numeri telefonici: 031 252380 – 031 252435 e/o previa richiesta di prenotazione via e mail al seguente indirizzo [silingardi.maurizio@comune.como.it](mailto:silingardi.maurizio@comune.como.it)

### 4)- UTILIZZI CONSENTITI/VIETATI

Le destinazioni funzionali ammesse: USO COMMERCIALE e alloggio.

Sono vietate le attività di: money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggi, sexy shop, agenzia di scommesse

## 5)- DURATA LOCAZIONE

La locazione ha durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto, e sarà rinnovata tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata a.r.

In ogni caso è consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi con lettera raccomandata a.r.

La porzione di immobile oggetto di locazione viene consegnata nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Alla scadenza della locazione le unità immobiliari dovranno essere restituite al Comune di Como, libere da persone e da cose, in buono stato di manutenzione.

## 6) - CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo posto a base di gara è quello indicato nel suindicato prospetto, € **23.333,00** (euro ventitremilatrecentotrentatre/00)

**L'offerta dovrà consistere in un'offerta economica in aumento rispetto al canone posto a base di gara.**

## 7) -CONVENZIONE - PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore si impegna:

\* ad acquisire tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti;

\* ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione del bene locato;

\* a pagare il canone di locazione nella misura offerta in sede di gara, in rate anticipate secondo le risultanze del ruolo predisposto dal Settore Patrimonio. Detto canone sarà aggiornato in misura pari al 75% dell'aumento dell'indice ISTAT - costo della vita per le famiglie di operai e impiegati- a partire dall'inizio del secondo anno di locazione.

\* a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione e all'uso dello stesso, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;

\* a rimuovere a propria cura e spese le eventuali masserizie presenti negli spazi, provvedendo allo smaltimento delle stesse ed alla pulizia dell'immobile tutto, laddove necessaria;

\* a realizzare, a propria cura e spese, tutti gli interventi di sistemazione interne delle strutture interne e architettoniche nonché di adeguamento funzionale e/o impiantistico, che risultassero necessari o strumentali allo svolgimento delle attività da insediarsi, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo. A tale riguardo il Conduttore assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo / esecutivo da parte del competente UTC/Opere Pubbliche ed Edilizia Privata, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare i lavori e/o

l'attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Il Conduttore sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Como la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:

1. la scheda tecnica di "Progetto as built", unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
2. la predisposizione dell'aggiornamento della scheda catastale, ove necessario.

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula della convenzione il Conduttore si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero in contanti o tramite fidejussione bancaria o assicurativa, pari a **tre mensilità del canone**. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e obbligato principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, nonché le altre eventuali clausole richieste dall'Ufficio Patrimonio a garanzia del Comune proprietario. Detto deposito verrà restituito alla scadenza della locazione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Locatore, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Conduttore, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Comune, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la risoluzione del contratto.

## 8) - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non si trovino in situazioni di morosità, a qualsiasi titolo nei riguardi del Comune di Como.

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

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo o collegamento, anche sostanziale, con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Non è ammessa alcuna possibilità di modificazione delle ATI, dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dalla domanda di ammissione.

Il plico contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 27 NOVEMBRE 2017, PENA L'ESCLUSIONE**, al **COMUNE DI COMO - UFFICIO PROTOCOLLO - VIA VITTORIO EMANUELE II° N. 97, 22100 COMO.**

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura: NON APRIRE: GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE DESTINATA AD USO COMMERCIALE SITA IN PIAZZA DELLA TESSITRICE N. 2 CON RELATIVO ALLOGGIO DI SERVIZIO, BOX E CANTINA.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all’indirizzo di cui sopra.

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana. Allo stesso modo, anche la domanda di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e debitamente sottoscritte, con firma leggibile, dalla persona fisica, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola o dal rappresentante legale dell’impresa mandataria, in caso di ATI o consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutte le imprese che si impegnano a costituirsi in ATI o consorzio ordinario di concorrenti successivamente all’aggiudicazione.

## 9) MODALITA’ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

In esecuzione alla Determina Dirigenziale n. 2021/Reg. Gen. del 06 ottobre 2017, 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.

Il plico dovrà contenere 2 BUSTE:

**BUSTA N. 1: CON LA DICITURA “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente i seguenti documenti, a pena di esclusione:

a) Domanda di partecipazione. La domanda, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l’esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello ALLEGATO A, nonché l’indicazione della tipologia di attività che si intende insediare. L’eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l’esclusione della domanda. La domanda di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica dovrà contenere l’indicazione del rappresentante legale del concorrente e l’idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (se procuratore o mandatario va allegata la relativa procura ovvero mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica). In ipotesi di ATI o Consorzi da costituirsi la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di ciascun partecipante.

b) Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 secondo il modello ALLEGATO B, dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di ciascun partecipante ATI/ Consorzi, costituiti e costituendi.

c) Copia fotostatica di un documento d’identità in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000.

d) Atto costitutivo dell’ATI o del Consorzio costituiti, ovvero, in caso di costituendo ATI o Consorzio ordinario di concorrenti, l’impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato nella domanda di partecipazione quale mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti;

e) Deposito cauzionale, di importo pari ad **Euro 2.333,30** (euro duemilatrecentotrentatre/30) a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegno circolare non trasferibile intestato a “Comune di Como”. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula del contratto, se aggiudicatario, ovvero entro 15 (quindici) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, se non aggiudicatario.

**BUSTA 2, con la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”** chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura contenente:

- offerta economica, redatta in lingua italiana, utilizzando il modello ALLEGATO C munita di marca da bollo e sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal concorrente (persona fisica) dal rappresentante legale dell'impresa singola o della mandataria, ovvero da tutti i legali rappresentanti delle Imprese Raggruppande e Consorziande;
- copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto, **in aumento rispetto alla base d'asta, pari ad Euro € 23.333,00** (ventitremilatrecentotrentatre/00)

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sovradescritta (busta 2).

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 valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

**LE OFFERTE SARANNO APERTE IN SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO 30 NOVEMBRE 2017, ALLE ORE 11,00 PRESSO LA “SALETTA ROSSA - SEGRETERIA GENERALE” DEL COMUNE DI COMO, VIA VITTORIO EMANUELE II° N° 97 - COMO**

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.

**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.

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 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.

#### 10) - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Dopo l'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'Aggiudicatario, di cui alla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000. Espletati i dovuti controlli si procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario, entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva della locazione e del contestuale invio dello schema di atto, dovrà restituire lo stesso debitamente firmato, in ogni sua pagina, in segno di accettazione, restando inteso che, laddove il predetto documento non pervenisse nei termini di cui sopra, si procederà a dichiarare il soggetto individuato decaduto dall'aggiudicazione della locazione e ad incamerare la cauzione prestata in sede di gara.

Si procederà altresì ad incamerare la cauzione qualora, entro 30 giorni dalla data fissata per la stipula del contratto di locazione, il soggetto non si presenti, in mancanza di una valida giustificazione.

In caso di rifiuto o rinuncia dell'aggiudicatario o non presentazione nei termini di cui sopra, secondo le prescrizioni del presente bando, si disporrà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione a favore del soggetto collocato in rango immediatamente successivo in graduatoria, ovvero si disporrà motivatamente la ripetizione della gara.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, anche in ragione della tipologia di attività da insediare, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della locazione in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

#### 11) - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi dell'art. 13 del dlgs 196/2003

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento dell'asta pubblica oggetto del presente bando.

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 Como, il responsabile del trattamento è la dott.ssa Rossana Tosetti.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, 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.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

## 12) - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è la dirigente dott.ssa Rossana Tosetti (tel. 031-252380, 031-252385).

Referente il signor Sanna Vincenzo ([sanna.vincenzo@comune.como.it](mailto:sanna.vincenzo@comune.como.it))

La documentazione del presente bando può essere reperita sul sito internet e in visione presso il Settore Patrimonio e Demanio, Via Vittorio Emanuele II° n° 97 – 22100 COMO – cortile vecchio 2° piano.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le norme del Regio Decreto n° 827 del 23.5.1924 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti.

Il presente bando è pubblicato sul sito internet del comune di Como [www.comune.como.it](http://www.comune.como.it), sezione Albo Pretorio - Avvisi nonché nella sezione Avvisi Aste – Aste beni immobili e verrà pubblicato, per estratto, sul quotidiano locale La Provincia.

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
PATRIMONIO E DEMANIO  
Dott. ssa Rossana Tosetti

Como, li 19 ottobre 2017

Allegati: 1) domanda partecipazione – allegato A  
2) dichiarazione ai sensi DPR 445/2000 – allegato B  
3) offerta economica - allegato C  
4) planimetrie – allegati da D a D4