

Alla cortese attenzione Operatori economici

OGGETTO: BANDO DI GARA LOCAZIONE N. 19 LOTTI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO NON ABITATIVO

FAQ

Domande relative al bando e al lotto 5 – negozio sito in Como Via Milano 192-194

- 1) se le spese condominiali ordinarie e straordinarie (che nel bilancio di previsione 2025 del Condominio ammontano a euro 1.123,12) sono ripartite tra locatore e conduttore come avviene nel privato;
- 2) se le spese straordinarie durante il periodo del contratto di anni 6+6 sono a carico del locatario;
- 3) se è previsto il rimborso delle spese straordinarie dal canone di locazione tramite la presentazione di una fattura con un computo metrico dettagliato;
- 4) se le spese di messa a norma degli impianti interni e di manutenzione del locale (imbiancatura, verniciature serramenti, ecc.) a seguito della firma del contratto di locazione e alla consegna delle chiavi sono rimborsabili dal canone di locazione attraverso la presentazione di una fattura con computo metrico;
- 5) se è possibile evitare una sovrapposizione delle garanzie assicurative tra la polizza assicurativa del Condominio e quella richiesta dal bando per l'immobile;
- 6) se è prevista la sosta veicolare nel cortile interno al condominio;
- 7) se è possibile una soluzione alternativa alla fidejussione bancaria per i tre mesi di locazione come avviene generalmente nei contratti di locazione con il privato.
- 8) che l'immobile non utilizza aree condominiali e l'accesso avviene direttamente dalla strada;
- 9) che il locale sgombero situato nel sottotetto, non di proprietà comunale come dichiarato nel bando, viene conteggiato nei millesimi per la ripartizione delle spese condominiali dell'immobile.

Risposte

- 1) Si conferma che le spese condominiali di natura ordinaria spettano al conduttore mentre quelle di natura straordinaria spettano al locatore;
- 2) Ai sensi dell'art. 4 lett. d) e e) del Bando competono al conduttore gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile, nonché gli oneri relativi agli *“interventi anche di manutenzione straordinaria per rendere idonei i locali all'uso cui verrà destinato l'immobile da parte dell'aggiudicatario, nonché per la messa a norma e per la conduzione degli impianti tecnologici, nonché l'adeguamento alle disposizioni in materia di sicurezza, non gravando alcun obbligo sul Comune”*. Interventi di manutenzione straordinaria diversi da quelli citati all'art. 4 lett. e) e all'art. 7 dello schema di contratto allegato V) del Bando al competono al locatore¹.
- 3) Ai sensi dell'art. 8 dello schema di contratto allegato V) del Bando gli oneri finanziari relativi ad interventi autorizzati dal Locatore sull'immobile² potranno essere scomputati dal canone annuo

¹ ART 7 allegato V) del Bando: *“Eventuali interventi di ristrutturazione, adeguamento funzionale e impiantistico, che risultassero necessari o strumentali allo svolgimento delle attività che il Conduttore intende svolgere presso l'immobile, dovranno essere previamente autorizzati dal Locatore e realizzati a cura e spese del Conduttore, il quale si assume ogni responsabilità al riguardo.*

Le parti, inoltre, convengono che sul Locatore non grava alcun obbligo di adeguamento e messa a norma degli impianti e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del Conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari nonché per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti sino al termine del periodo di locazione.”

² ART 8 allegato V) del Bando: *“Ai sensi dell'art. 15 commi 3 e 4 del “Regolamento sulla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare” eventuali interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile - di competenza comunale -*



COMUNE DI
COMO

dovuto sulla base della documentazione comprovante la spesa sostenuta, precisando che per gli interventi di manutenzione straordinaria spetterà al Locatore un aumento del canone in misura all'interesse legale da calcolarsi sulle spese sostenute.

4) Come chiarito al precedente punto 2), non sono computabili dal canone di locazione le spese relative agli interventi di ristrutturazione e/o adeguamento funzionale che risultassero necessari o strumentali allo svolgimento delle attività che il Conduttore intende svolgere presso l'immobile, e le spese relative agli interventi di messa a norma e/o adeguamento degli impianti nonché le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti sino al termine del periodo di locazione;

5) Le coperture assicurative richieste dal Bando in caso di sottoscrizione del contratto di locazione sono quelle previste all'art. 10 dello schema di contratto allegato V) del Bando e non si sovrappongono a quelle stipulate dal Condominio;

6) L'immobile non ha un posto auto di proprietà nel cortile;

7) Non è possibile una soluzione alternativa alla fidejussione bancaria per i tre mesi di locazione;

8) L'immobile ha accesso sia dalle vetrine presenti su Via Milano sia da una porta che affaccia sulle parti comuni, che sono utilizzabili dall'inquilino;

9) Pur se è presente nella visura planimetrica catastale, non viene indicato nel Bando che il locale sgombero situato nel sottotetto sia di proprietà comunale (in proposito si cfr. anche visura al catasto presente nella scheda descrittiva immobile di cui all'allegato E) del Bando); le spese condominiali del negozio relative all'esercizio consuntivo 2024/2025 e preventivo 2025/2026, deliberate, ammontano ad € 946,92= e non a € 1.123,12= e i millesimi relativi all'immobile Sez. BOR Fg. 8 part. 545 sub 68 (negozio) sono pari a 47,15.

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Ing. Giovanni Fazio

potranno essere eseguiti dal Conduttore previa espressa autorizzazione da parte del Locatore e previa presentazione preventiva, da parte del Conduttore, di un progetto, da sottoporre all'approvazione del Servizio Patrimonio e del Servizio Edilizia pubblica che, esprimeranno il proprio parere in relazione alla regolarità, congruità e conformità dello stesso e, successivamente all'esecuzione, attesteranno la regolarità e conformità delle opere eseguite.

Tali lavori non potranno superare le soglie stabilite per l'affidamento diretto dal Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e successive modifiche e/o integrazioni.

Prima dell'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria, il Conduttore si obbliga a trasmettere al Locatore una relazione dettagliata contenente informazioni sull'appaltatore e sull'appalto che comprenda anche un quadro economico relativo ai lavori preventivati.

È obbligo a carico del Conduttore l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti."