



COMUNE DI ISEO
(Prov. di Brescia)
Area Tecnica

Il Comune di Iseo, con sede in Piazza Garibaldi n. 10 – 25049 ISEO, telefono 030980161 pec. protocollo@comune.iseo.bs.it indice la seguente gara

BANDO DI GARA PER LOCAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE UBICATO IN VIA LUNGOLAGO MARCONI A ISEO - NCT FG. 8 - PARTICELLA 1 SUB 2 – 4

(In esecuzione della determinazione del responsabile dell'Area Tecnica N. 738 del 06-12-2019)

La locazione sarà affidata con procedura aperta con il criterio dell'offerta economica al rialzo rispetto all'importo indicato a base di gara.

1. Oggetto della locazione

L'oggetto del presente bando consiste nella locazione dell'immobile destinato a pubblico esercizio nel Comune di Iseo in via Lungolago Marconi e catastalmente individuato al foglio n. 8 mappale n. 1 sub. 2 e 4.

La destinazione dell'immobile è di tipo commerciale per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (soprattutto per quanto riguarda le strutture, gli infissi, gli impianti, gli esterni ecc.), con l'esclusione di tutti gli arredi e le attrezzature eventualmente presenti nei locali.

Come risulta dalla planimetria allegata, al piano terra dell'immobile oggetto di locazione insiste una terrazza chiudibile stagionalmente. Sarà facoltà del conduttore attivarsi per ottenere le autorizzazioni necessarie a trasformare detta chiusura stagionale della terrazza in una chiusura permanente. I relativi lavori, al termine della locazione, rimarranno come dotazione dell'immobile e saranno trattenuti dall'Amministrazione, senza diritto ad alcun rimborso da parte del conduttore.

L'eventuale esecuzione di opere di adeguamento o miglioramento dell'immobile, da parte del conduttore e con spese a suo carico, dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione dell'Amministrazione locatrice. Al termine della locazione, l'immobile dovrà essere restituito nello stato di fatto in cui viene consegnato all'inizio.

Per l'esercizio dell'attività dovrà essere presentata una SCIA di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per la durata del contratto;

La locazione è subordinata al rispetto delle condizioni previste nello schema di contratto allegato.

2. Corrispettivo di locazione - Importo a base d'asta

Il canone annuale di locazione posto a base di gara è di € 60.000,00 (sessantamila), comprensivo della quota di canone demaniale in carico al Comune di Iseo, come determinata dall'Autorità di Bacino dei Laghi di Iseo Endine e Moro. Non sono ammesse offerte di importo inferiore al canone annuale posto a base di gara, prevedendo offerte in aumento con rilancio minimo di 500,00 (cinquecento) euro, o maggiore in multipli di 500 euro sull'importo del canone annuo a base.

Il suddetto canone di locazione sarà annualmente aggiornato sulla base dell'indice ISTAT in base alle indicazioni del capitolato speciale d'Oneri (schema di contratto).

3. Durata del contratto



COMUNE DI ISEO
(Prov. di Brescia)
Area Tecnica

La durata del contratto è di 6 anni decorrenti dalla data di stipula del contratto, rinnovabili ex lege di altri 6 alla prima scadenza, fatte salve per il locatore le facoltà di cui all'art. 29 L. 392 del 1978. In ogni caso il contratto, decorsi i dodici anni, si intenderà cessato *ipso facto* e non ulteriormente rinnovabile, senza necessità di disdetta anticipata. Il Comune procederà alla locazione dell'immobile previa indizione di nuova procedura di gara ad evidenza pubblica.

4. Diritto di prelazione

A norma dell'art 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (disciplina delle locazioni di immobili urbani), il conduttore uscente è titolare del diritto di prelazione e, pertanto, qualora non risultasse aggiudicatario della gara (e anche qualora non abbia partecipato alla stessa), potrà esercitare tale diritto adeguando la sua offerta a quella giudicata dall'Amministrazione più conveniente a conclusione della gara. L'Amministrazione provvederà a comunicare entro 7 giorni la migliore offerta al conduttore uscente, che avrà 30 giorni di tempo per esercitare il diritto di prelazione, adeguando la sua offerta e notificandola all'Amministrazione procedente a mezzo raccomandata a/r e/o posta elettronica certificata. In questo caso il conduttore uscente risulterà aggiudicatario della gara. Decorsi inutilmente 30 giorni senza che il conduttore uscente abbia comunicato la volontà di esercitare il diritto di prelazione alla locazione in oggetto, l'Amministrazione procederà ad aggiudicare il contratto all'operatore che avrà presentato la migliore offerta in sede di gara. Si precisa che se per qualsiasi ragione il contratto col migliore offerente non si dovesse concludere, prima di aggiudicare al secondo in graduatoria dovrà essere richiesto nuovamente all'attuale conduttore se intende esercitare la prelazione adeguando la sua offerta a quella del secondo in graduatoria; la precitata procedura verrà ripetuta qualora la graduatoria per qualsiasi motivo venga fatta scorrere oltre la seconda offerta.

5. Documentazione di gara e richieste informazioni

I documenti e gli elaborati che sono a base della gara sono visibili ed acquisibili presso il Comune di Iseo – Piazza Garibaldi n. 10 – Ufficio tecnico ovvero sul sito internet istituzionale www.comune.iseo.bs.it, nella sezione "bandi e concorsi";

I chiarimenti in materia tecnica e le richieste di sopralluogo dovranno essere segnalate all'Ufficio tecnico, limitatamente agli orari di apertura al pubblico.

Il responsabile del procedimento è l'Architetto Nadia Bombardieri, responsabile dell'Area Tecnica.

6. Criteri di valutazione

La locazione sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà proposto nell'offerta il canone annuale più elevato rispetto all'importo indicato a base di gara, fatto salvo l'eventuale diritto di prelazione di cui al precedente art. 4. In caso di offerte equivalenti si procederà a sorteggio tra esse. Alla aggiudicazione si procederà anche nel caso di una sola offerta valida.

Resta ferma la facoltà del Comune di procedere alla aggiudicazione con scorrimento della graduatoria delle offerte nel caso l'aggiudicatario non addivenga nei termini stabiliti alla stipula del contratto.

7. Soggetti ammessi alla gara

Potranno partecipare alla selezione unicamente i soggetti esterni all'Ente: le persone fisiche, le imprese individuali, le società, le associazioni e gli organismi collettivi nei limiti previsti dalle singole



COMUNE DI ISEO
(Prov. di Brescia)
Area Tecnica

disposizioni statutarie. Nel caso di concorrenti costituiti da imprese riunite o associate o da riunirsi o da associarsi, la domanda e le dichiarazioni devono essere prodotte da ciascun concorrente che costituisce o costituirà l'associazione o il consorzio. Nel caso di consorzi dovrà essere prodotta dichiarazione che indichi per quali consorziati il consorzio concorre e, relativamente a questi ultimi consorziati, opera il divieto di partecipare alla gara in qualsiasi forma. Nel caso di associazione o consorzio non ancora costituiti, dovranno essere prodotte le dichiarazioni, rese da ogni concorrente, attestanti a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo e la quota di partecipazione al raggruppamento, corrispondente alla percentuale di servizi, indicando la tipologia degli stessi, che verranno eseguiti da ciascun concorrente. Nel caso di associazione o consorzio già costituiti, occorre produrre mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica del consorzio.

Il soggetto partecipante, e per esso il legale rappresentante o il procuratore, dovrà:

a) essere in possesso dei requisiti di ordine generale prescritti dall'art. 32/quarter del codice penale in tema di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 in tema di condizioni ostative antimafia, dall'art. 17 della legge 68/99, in tema di avviamento al lavoro dei disabili (se soggetto all'obbligo) e dai CCNL del settore, dagli accordi sindacali integrativi e tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti, nonché dal D.Lgs. 81/2008 in tema di salute nei luoghi di lavoro;

b) essere in possesso, congiuntamente ai soci amministratori in caso di società, dei requisiti morali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 20.03.2010, n. 59, inoltre, in qualità di richiedente o avvalendosi di preposto, del requisito professionale di cui all'art. 71, comma 6, del D.Lgs. 20.03.2010, n. 59 e s.m.i.

La mancanza anche di uno solo dei requisiti di partecipazione previsti dal presente articolo invalida la domanda e comporta l'esclusione del richiedente.

E' fatto infine divieto di partecipare ai soggetti che abbiano debiti di qualsiasi genere nei confronti del Comune di Iseo.

8. Modalità di partecipazione alla gara

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno far pervenire al Protocollo del Comune di Iseo, nel modo che riterranno più opportuno, a pena di esclusione entro le ore dodici del giorno 21 dicembre 2019, un plico indirizzato al Comune di Iseo, piazza Garibaldi n. 10 – 25049 Iseo (BS), contenente la documentazione richiesta dal presente bando. Sul plico dovrà risultare la denominazione ed il recapito del mittente oltre all'oggetto come di seguito riportato: OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA PER LA LOCAZIONE DI PORZIONE DELL'EDIFICIO UBICATO IN VIA LUNGOLAGO MARCONI N. 1 DESTINATO A ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE. Il plico, a pena di esclusione, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura per garantire la segretezza dell'offerta. Il recapito del plico al Comune rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il Comune declina ogni responsabilità per disguidi di qualunque natura che ne impediscano il recapito entro il termine prescritto. Ciascun partecipante dovrà costituire a garanzia della sua offerta un deposito cauzionale provvisorio di 6.000,00 (seimila) euro, pari al dieci per cento del canone di locazione annuo a base d'asta, presso la tesoreria comunale Banca Popolare di Sondrio – filiale di Iseo, a mezzo versamento diretto o tramite bonifico alle seguenti coordinate IBAN IT-90-X-05696-54610-000002200X01. La suddetta cauzione provvisoria verrà restituita ai concorrenti, se non siano ricorse le condizioni per il suo incameramento, dopo la stipula del contratto.



COMUNE DI ISEO
(Prov. di Brescia)
Area Tecnica

Il plico dovrà contenere 1 busta recante la dicitura "A - Documentazione Amministrativa" - 1 busta recante la dicitura "B – Offerta economica", chiuse e controfirmate dall'offerente sui lembi di chiusura.

- **Nella busta riportante sull'esterno la scritta "A – Documentazione dell'offerta", a pena di esclusione, devono essere contenuti:**
 1. Lo schema di contratto debitamente firmato in ogni foglio dal titolare o legale rappresentante del soggetto concorrente che ha sottoscritto la domanda di partecipazione per accettazione di tutte le condizioni in esso contenute.
 2. **Modello 1: Istanza di partecipazione** (non sono ammesse offerte da parte di due o più persone fisiche congiuntamente) ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 ed accompagnata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore che deve dichiarare:
 - a) di aver preso visione dell'immobile oggetto della locazione, e preso atto dello stato di conservazione generale del medesimo, senza eccezione alcuna;
 - b) di aver preso visione di tutte le condizioni contenute nel presente bando di gara e di accettarle integralmente;
 - c) di essere in possesso, congiuntamente ai soci in caso di società, dei requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs. 20.03.2010, n. 59, inoltre, in qualità di richiedente o avvalendosi di preposto, del requisito professionale di cui all'art. 71, comma 6, del D.Lgs. 20.03.2010, n. 59 e s.m.i.;
 - d) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
 - e) di non avere pendenze tributarie e/o debitorie di qualsivoglia natura con il Comune;
 - f) di impegnarsi a presentare cauzione definitiva a garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto, prima della stipula del contratto stesso, di una somma pari a tre dodicesimi del canone annuo offerto;
 - g) di non essersi reso colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità;
 - h) di non aver dimostrato significative o persistenti carenze nell'esecuzione di un precedente contratto con la Pubblica Amministrazione che ne hanno causato la risoluzione per inadempimento ovvero la condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili;
 - i) di dotarsi di apposite polizze assicurative con contenuti e massimali adeguati al valore dell'immobile in locazione;
 - j) di impegnarsi a non richiedere la restituzione delle somme ad alcun titolo spese per opere di sistemazione, completamento e migliorie autorizzate, prendendo atto che in ogni caso il costo di tali opere sarà interamente a carico dell'aggiudicatario;
 - k) eventualmente di voler costituire apposita società per la gestione;
 - l) Se iscritto, l'iscrizione al registro delle imprese, con l'indicazione del relativo numero, della Camera di C.I.A.A. interessata, nonché delle generalità delle persone designate a rappresentare la società.
 - m) di essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80, D.Lgs. 50 del 2016;
 3. **Modello 2: Dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000** accompagnata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, relativa ai sotto elencati soggetti:
 - a) Preposto, titolare del requisito professionale di cui all'art. 71, comma 6, del D.Lgs.20.03.2010, n. 59 e s.m.i., qualora diverso dal soggetto dichiarante;
 - b) Tutti i soci per le società di persone;



COMUNE DI ISEO
(Prov. di Brescia)
Area Tecnica

- c) Tutti gli amministratori e/o procuratori muniti di poteri di rappresentanza per gli altri tipi di società.
4. **Ricevuta di cauzione provvisoria** pari al 10% del canone posto a base d'asta dell'importo di € 6.000,00 (seimilaeuro).
- **Nella busta riportante sull'esterno la scritta "B – Offerta economica", a pena di esclusione**, devono essere contenuti:
 - a) **Modello 3** in bollo da € 16,00 riportante l'indicazione dell'importo di offerta economica, debitamente sottoscritta dall'interessato;
 - b) copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore.

La dichiarazione, a pena di esclusione, dovrà riportare l'importo del canone offerto scritto in cifra e in lettera, dando atto che in caso di discordanza prevarrà l'importo scritto in lettere. L'offerta dovrà essere formulata nel rispetto di quanto indicato al punto "2 – *Corrispettivo di locazione*" del presente bando.

Tutta la documentazione presentata dovrà essere firmata in ogni pagina dall'offerente.

Si invitano i soggetti partecipanti di utilizzare la modulistica allegata al presente bando.

9. *Esclusione dalla gara*

Sono da ritenersi esclusi, senza che si proceda all'apertura del plico, i concorrenti il cui plico:

- a) sia pervenuto dopo il termine perentorio già precisato;
- b) non rechi all'esterno l'indicazione dell'oggetto della gara o la denominazione ed il recapito del concorrente;
- c) presenti modalità di chiusura e di confezionamento difformi da quanto prescritto e tali da non assicurarne l'integrità
- d) non sia integro o presenti strappi o altri segni palesi di manomissione

Sono altresì esclusi i concorrenti il cui plico sia mancante di una delle buste contrassegnate con le lettere A, B previste dal presente bando.

Sono escluse le offerte, dopo l'apertura della busta contrassegnata con la lettera B, in cui la dichiarazione di offerta:

- a) sia mancante della sottoscrizione;
- b) sia mancante del corrispettivo offerto;
- c) contenga condizioni o richieste a cui l'offerta risulta subordinata.

La stazione appaltante esclude altresì concorrenti per i quali accerti che le relative offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

Nei casi di irregolarità formali non precedentemente indicate, ovvero di mancanza o incompletezza di dichiarazioni non essenziali, la stazione appaltante ne richiederà comunque la regolarizzazione. L'ente appaltante si riserva la facoltà di procedere ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive.

10. *Modalità di svolgimento della gara*



COMUNE DI ISEO
(Prov. di Brescia)
Area Tecnica

Il 23 dicembre 2019, alle ore 10,00, presso la sede municipale, in seduta pubblica si procederà all'apertura delle offerte.

Il Rup si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara stessa o di rinviarne la data, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

Mentre l'offerente rimane impegnato per effetto della presentazione dell'offerta stessa, il Comune non assumerà verso questi alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la gara in questione avranno conseguito piena efficacia giuridica.

In seduta pubblica provvede:

- alla verifica l'integrità e la correttezza formale dei plichi pervenuti nel termine stabilito e procede all'apertura degli stessi;
- verifica l'integrità e la correttezza formale delle buste A e B contenute nei plichi;
- all'apertura della busta contrassegnate con la lettera A e ne verifica la completezza e validità dei documenti contenuti,
- all'apertura delle buste contrassegnate con la lettera B e ne verifica la completezza e validità dei documenti contenuti;
- alla formazione della graduatoria ed aggiudica in via provvisoria alla ditta proponente l'offerta economica più elevata rispetto all'importo indicato a base di gara

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

11. Obblighi contrattuali

Qualora l'aggiudicazione sia effettuata nei confronti di un soggetto che si è avvalso, in sede di presentazione della domanda, di costituire una apposita società per la gestione, la stessa dovrà essere iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria. L'aggiudicazione definitiva resterà subordinata all'esito degli accertamenti antimafia di cui alla legge 575/1965 e s.m.i.

12. Sub locazione

Non è ammesso la sub locazione dell'immobile fatto salvo il trasferimento del contratto ad altro soggetto per effetto di cessione dell'azienda commerciale.

13. Spese contrattuali

Rimane a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per il contratto sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

14. Termine per la stipula del contratto

L'offerta è vincolante per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione. Entro tale termine dovrà essere stipulato il contratto di locazione, come da schema allegato.

15. Informativa si sensi dell'art. 13 del d.lgs. n. 196/2003 e s.m.i.

I dati di cui al presente procedimento amministrativo sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy (Codice in materia di protezione dei dati personali). I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico. L'interessato può esercitare i diritti di cui



COMUNE DI ISEO
(Prov. di Brescia)
Area Tecnica

al citato Codice presentando richiesta direttamente al Comune di Iseo.

16. Informazioni

Eventuali informazioni potranno essere richieste all'Area Tecnica del Comune, ai numeri telefonici: 030/9869450; 0309869453 oppure all'indirizzo e-mail: nadia.bombardieri@comune.iseo.bs.it

14. Norma di rinvio

Per quanto non previsto nel presente bando, si fa richiamo alle norme del regolamento sulla contabilità generale dello Stato (R.D. 23.05.1924, n. 827) ed alle norme in materia di contratti pubblici previste dalla vigente normativa, nonché alle norme del codice civile in materia di contratti di locazione.

Iseo li, 6 dicembre 2019



IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(Arch. Nadia Bombardieri)