

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEL LOCALE COMUNALE AD USO CINEMA UBICATI IN DOGLIANI PIAZZA GORIZIA

Il Responsabile del servizio

In esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 14 del 15 febbraio 2024 avente ad oggetto "Concessione in locazione del locale comunale ad uso cinema ubicati in Dogliani Piazza Gorizia: approvazione capitolato".

RENDE NOTO

1. OGGETTO E FINALITÀ DELLA GARA

Il Comune di Dogliani intende esperire un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone posto a base di gara, per **la concessione in locazione del locale comunale ad uso cinema ubicati in Dogliani Piazza Gorizia.**

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale in oggetto è adibito ad uso cinema ed è sito in Dogliani Piazza Gorizia n.ri 7, 8, 9, identificato al NCEU dello stesso Comune al foglio 9 mappale 293.

L'immobile viene locato unitamente di tutte le attrezzature, così suddiviso: n. 03 locali ad uso cinema, locali servizi, alloggio custode, nonché spazi interni pertinenziali come meglio identificato nella planimetria, di cui all'allegato A) del capitolato.

Nei predetti locali potrà essere esercitata l'attività di proiezione film e somministrazione di alimenti a supporto dell'attività cinema.

3. DURATA DEL CONTRATTO E CANONE DI LOCAZIONE

La locazione avrà una durata di **anni sei (6)**, decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, rinnovabili, secondo normativa vigente per le pubbliche amministrazioni, per un ulteriore periodo della stessa durata.

E' fatta comunque salva la facoltà di recedere dal presente contratto per entrambe le parti, secondo quanto previsto dal codice civile e dalla normativa vigente specifica in materia.

L'importo del canone annuale a base di gara per i primi sei anni è pari ad **Euro 6.000,00 (Euro seimila/00)**, oltre IVA di legge.

I canoni di locazione dovranno essere corrisposti entro i primi cinque (5) giorni di ciascun trimestre, in rate trimestrali anticipate di pari importo.

Per le altre condizioni del canone di locazione si fa riferimento al capitolato.

4. DISCIPLINA DELLA GARA

Il procedimento della gara è disciplinato dal presente avviso oltre che dalle disposizioni di legge applicabili, ivi comprese quelle di cui all'art. 73 comma 1 lettera c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 s.m.i.

5. INVITO A PARTECIPARE

Sono ammessi alla gara le persone fisiche maggiorenni alla data della scadenza del presente bando e le persone giuridiche.

All'atto di presentazione della domanda devono essere posseduti i seguenti requisiti:

1. Essere cittadino italiano o di altro stato membro dell'UE;
2. Essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. Non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023,
4. Non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati ovvero per le società, che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. Non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a

- contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 della Legge 689/81;
6. Non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.lgs 159/2011 in materia di disposizioni antimafia.

Nel caso di Società i requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2 comma 3, del DPR 3.6.1998 n. 252 e smi.

7. di essere in regola con le imposte e tasse e di non avere pendenze fiscali con il Comune di Dogliani.

6. ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE

Sono esclusi dalla possibilità di presentare offerta i raggruppamenti temporanei d'impresa.

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno far pervenire il proprio plico contenente l'offerta entro il termine perentorio **del giorno sedici marzo 2024 alle ore 12.00** al seguente indirizzo:

Comune di Dogliani-Piazza San Paolo n. 10-12063 DOGLIANI (CN)

direttamente a mano o tramite il servizio postale (in tal caso in forma raccomandata o posta celere) o corriere espresso. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Farà fede unicamente il timbro di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune, a nulla rilevando il fatto che il plico stesso sia eventualmente pervenuto presso l'ufficio postale entro la scadenza prescritta.

Scaduto tale termine non sarà ricevibile alcun plico anche se sostitutivo o aggiuntivo rispetto a quello precedente.

Sul plico, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura con l'indicazione del mittente dovrà risultare la seguente dicitura: **offerta per la locazione del locale comunale ad uso cinema ubicato in Dogliani Piazza Gorizia.**

Il plico deve contenere, al suo interno, due buste, ciascuna sigillata e firmata sui lembi di chiusura all'esterno delle quali dovrà essere riportato, a pena l'esclusione, il nominativo e l'indirizzo del soggetto concorrente e la seguente dicitura:

- a) Busta 01 – “Documentazione amministrativa”
- b) Busta 02 - “Offerta economica per la locazione commerciale del locale”

8. FORMA E CONTENUTO DELLA BUSTA 01 “DOCUMENTAZIONE”

La busta 01 “Documentazione amministrativa” dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione resa in carta semplice:

1. **Istanza di partecipazione** alla gara debitamente sottoscritta dall'interessato, se persona fisica o dal legale rappresentante se società (l'istanza dovrà essere formulata utilizzando il modello allegato al presente bando – **Modello A**);
2. **Copia fotostatica** di un **documento di identità** valido del sottoscrittore;
3. **Dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000** come da allegato **Modello B**).

I partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi, altresì, nel caso in cui siano dichiarati aggiudicatari, a collaborare con il Comune per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta.

FORMA E CONTENUTO DELLA BUSTA 02 “OFFERTA ECONOMICA”

La busta 02 “Offerta economica per la locazione commerciale del locale” dovrà essere redatta nel

modello allegato C) al quale dovrà essere apposta la marca da bollo da € 16.00, sottoscritta dal richiedente o legale rappresentante nell'ipotesi di società, e indicare, **a pena di esclusione**:

a) l'importo del canone annuale da indicarsi sia in cifre che in lettere, che il concorrente offre per la locazione dell'unità immobiliare;

b) nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio, codice fiscale del concorrente e, nel caso di società, dovranno essere indicati l'esatta ragione/denominazione sociale e gli altri dati, come dinanzi descritti, anche del legale rappresentante in grado di impegnare la società.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione Comunale.

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

9. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta non verrà presa in considerazione se in diminuzione sui canoni base fissati, se sottoposta a condizione, se generica o mancante di alcuni degli elementi e documenti prescritti. La presentazione dell'offerta equivale a proposta irrevocabile da parte dell'offerente, mentre non vincola il Comune fino a quando non sarà avvenuta la sottoscrizione del contratto di locazione.

L'aggiudicatario rimane, quindi, vincolato alla propria offerta fino all'avvenuta stipulazione del contratto di cui al successivo punto 11.

Nel caso di presentazione di più offerte da parte dello stesso offerente in relazione allo stesso locale, viene presa in considerazione unicamente l'ultima pervenuta secondo l'ordine di protocollo.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Dogliani per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

10. MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELLA GARA E DI AGGIUDICAZIONE

Il giorno 19 marzo 2024 alle ore 12.00 il Presidente di Gara, presso l'ufficio segreteria del Comune di Dogliani in seduta aperta al pubblico, provvede, alla presenza di almeno due testimoni:

a) all'apertura dei plichi pervenuti, previa verifica positiva della regolarità degli stessi;

b) alla verifica della regolarità della documentazione;

c) all'esclusione dei concorrenti che abbiano presentato eventuale documentazione irregolare od incompleta;

d) all'apertura ed alla verifica delle offerte;

e) all'esclusione di eventuali offerte risultanti non valide;

f) alla individuazione dell'offerta più vantaggiosa per il Comune, ovvero quella dell'offerta di importo maggiore;

g) alla formulazione della graduatoria delle offerte valide in ordine decrescente di importo offerto;

h) all'aggiudicazione a favore di colui che ha presentato la migliore offerta.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente di Gara procede, nella stessa adunanza, ad una gara fra gli stessi e la gara viene aggiudicata al miglior offerente, se gli stessi sono tutti presenti. In caso contrario, o qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

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

Il Responsabile del Servizio competente procederà alla verifica delle dichiarazioni corredanti l'offerta e rese dall'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 445/2000. L'eventuale riscontro di difformità è causa di decadenza dall'aggiudicazione, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

In ogni caso, l'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non aggiudicare la locazione del locale ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative anche ad altri immobili comunali.

11. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il Responsabile del Servizio competente provvederà a convocare l'aggiudicatario per stipulare il

contratto di locazione. A garanzia del regolare e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla locazione, il soggetto che risulterà definitivamente aggiudicatario dovrà costituire, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data dell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, un deposito cauzionale in misura pari a 3 (tre) mensilità dei canoni complessivi di aggiudicazione; tale garanzia deve essere presentata mediante fideiussione bancaria o assicurativa. La mancata costituzione di tale garanzia nel termine sopra indicato determinerà la decadenza dell'affidamento in locazione del locale. Dopo i primi sei anni il deposito cauzionale dovrà essere adeguato al nuovo canone di locazione. Dopo l'avvenuta costituzione della predetta cauzione sarà possibile dare corso alla stipula del contratto di locazione con spese a completo carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione dello stesso che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. La mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione ed il conseguente incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, del deposito cauzionale versato, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione.

All'aggiudicatario, inoltre, spetta presentare, al momento della stipula del contratto, a pena di decadenza per fatto a lui imputabile, apposite polizze assicurative come previste da capitolato.

Il costo della predette coperture assicurative sarà ad esclusivo e completo carico del conduttore.

Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonererà il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto.

Il conduttore non potrà cedere o sub-locare a terzi i locali di cui trattasi pena la risoluzione del contratto per inadempimento. Nel caso di cessione a terzi dell'attività svolta nei locali oggetto della locazione, il conduttore potrà eventualmente cedere il contratto di locazione solo previa autorizzazione del locatore. Il Comune potrà opporsi alla cessione in particolare qualora sussistano gravi motivi. Costituisce, in ogni caso, grave motivo ostativo alla cessione, la mancanza in capo al cessionario dei requisiti richiesti dal presente bando e dal capitolato per la partecipazione alla gara.

Alla stipula seguirà la consegna del locale con conseguente obbligo di corrispondere il canone locativo.

Il locale oggetto del presente bando sarà comunque assegnato in locazione a corpo e non a misura, sicché non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, dovendosi intendere tale unità immobiliare come conosciuta ed accettata nel suo complesso dall'aggiudicatario.

Il conduttore dovrà provvedere:

- al pagamento del canone comprensivo come definito in sede di affidamento;
- alle coperture assicurative previste dal capitolato ed in particolare per rischio contro gli incendi della struttura, nulla escluso né eccettuato tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile concesso;
- al pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio;
- alle spese e all'assunzione di responsabilità relativamente al personale addetto al servizio, comprese le assicurazioni e le previdenze prescritte dalle Leggi a favore di esso;
- alla pulizia e alla manutenzione ordinaria del locale oggetto del capitolato e la sua manutenzione giornaliera garantendone la funzionalità in ogni occasione;
- all'osservanza dell'orario di apertura e chiusura al pubblico;
- la presentazione presso il SUAP del Comune di Dogliani della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, in caso di somministrazione non legata prettamente all'attività cinema, nonché

l'acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi in locazione e l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;

- alle spese inerenti la manutenzione ordinaria di tutti gli arredi, di tutte le attrezzature e strumenti necessari alla gestione del locale;
- ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione del successivo contratto di locazione, senza alcun diritto di rivalsa, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione del contratto di locazione che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;
- al mantenimento interno dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al proprietario, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
- all'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- all'impegno a non installare nei locali concessi in locazione videogiochi, juke-box, slot-machine e ogni altro gioco elettronico;
- all'impegno a non effettuare programmazioni cinematografiche e/o spettacoli di qualsiasi genere che offendano il comune senso del pudore, in particolare ed a puro titolo esemplificativo è espressamente vietato programmare o consentire l'effettuazione di spettacoli soft e/o hard core, pellicole pornografiche e a luci rosse. Le parti convengono che la violazione delle obbligazioni previste nel presente articolo costituisce grave inadempimento e determina ai sensi dell'art. 1456 c.c. la risoluzione di diritto della presente locazione.
- all'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lvo 81/08 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
- a segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e aree di pertinenza;
- a mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile;

In caso di cessazione dell'attività, anche prima della naturale scadenza contrattuale, tutto l'arredamento e tutte le attrezzature, nessuna esclusa esistente nei locali rimarrà di proprietà del Comune; in tale eventualità il Comune non dovrà corrispondere nulla al locatario o conduttore.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che:

Per '*manutenzione ordinaria*' si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali pertinenziali oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali. Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte ed affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati.

Qualsiasi modifica relativa ai locali locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere obbligatoriamente oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del *Codice Civile*.

Qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi.

I lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

12. PROCEDURA IN CASO DI INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla data stabilita nella convocazione, o non abbia prodotto adeguata polizza assicurativa o non abbia versato il prescritto deposito cauzionale, il Responsabile del Servizio competente provvederà:

- a) ad inviargli diffida scritta ad adempiere entro e non oltre 15 giorni;
- b) qualora l'aggiudicatario permanga inadempiente, a dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e, conseguentemente, ad aggiudicare la gara in favore di colui che risulta collocato nella successiva posizione della graduatoria, e così via sino all'esaurimento della graduatoria stessa.

13. NORME DI LEGGE

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, sarà fatto riferimento alla Legge ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827, nonché a tutte le altre disposizioni contenute nel capitolato. I concorrenti con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le norme sopra citate e quelle del presente bando.

13. INFORMAZIONI VARIE

- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del concorrente, nel caso, per qualsiasi motivo non venga effettuato in tempo utile all'indirizzo indicato.
- Il presente bando riguarda esclusivamente la concessione in locazione del locale innanzi descritto e non comporta l'automatico rilascio di eventuali autorizzazioni amministrative di competenza comunale.
- Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le tasse e i diritti relativi alla stipulazione del contratto, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione dello stesso che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.
- L'offerta, nonché tutte le dichiarazioni richieste dovranno essere redatte in lingua italiana.
- La procedura aperta avrà inizio nel giorno e nell'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara.
- L'aggiudicazione, mentre sarà vincolante per l'impresa sin dalla sua deliberazione, non impegnerà l'amministrazione se non dopo l'assunzione e il perfezionamento degli atti da parte dell'organo competente.
- Il Presidente della gara si riserva la facoltà, insindacabile, di non dare luogo alla gara stessa o di rinviare la data previo avviso ai concorrenti, senza che questi possano opporsi.
- Nel termine che verrà indicato dall'Ente l'aggiudicatario sarà tenuto a costituire la cauzione definitiva e ad intervenire per la sottoscrizione del contratto. Ove, nell'indicato termine l'aggiudicatario non ottemperi alle richieste che saranno formulate, il Comune di Dogliani, senza bisogno di ulteriori formalità o di preavvisi di sorta, potrà ritenere decaduta, a tutti gli effetti di legge e di regolamento, la Ditta stessa dalla aggiudicazione, e disporrà l'aggiudicazione della procedura al concorrente che segue in graduatoria.
- I dati personali relativi ai partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara. Ai sensi della Regolamento europeo 2016/679 si precisa che il trattamento dei dati personali è finalizzato allo svolgimento della procedura d'asta ed all'eventuale gestione del rapporto contrattuale.
- Il Responsabile del Procedimento è il Sig. Boggione Osvaldo.
- Organo competente per le procedure di ricorso è il TAR Piemonte

Il locale oggetto del presente bando potrà essere visitato in giorni ed orario da concordare preventivamente con il Responsabile del Servizio Tecnico.

Per ulteriori chiarimenti ovvero per il ritiro di documentazione di gara, ci si potrà rivolgere al Servizio Ragioneria dal lunedì al sabato in orario d'ufficio.

Il presente avviso, insieme ai suoi allegati, è pubblicato contemporaneamente:

- o all'albo pretorio on line del comune
- o sulla home page del sito istituzionale del comune www.comune.dogliani.cn.it/comune-online
- o nell'apposita sezione dell'amministrazione trasparente denominata " bandi, gare e contratti":
<https://www.comune.dogliani.cn.it/comune-online/bandi-di-gara-e-contratti/>
- o mediante avvisi pubblici

Dogliani 29.02.2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Osvaldo Boggione

Allegati:

- modello istanza di partecipazione Modello A
- fac simile di dichiarazioni Modello B
- modello offerta economica Modello C...