



# CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIO

Tel.: 02-35473200 Fax: 02-35473252 patrimonio@comune.novate-milane.se.mi.it

## ASTA PUBBLICA

### PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN VIA REPUBBLICA N° 80.

#### IL DIRIGENTE DELL'AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

In esecuzione della Determinazione del Dirigenziale n° 522 del 31/07/2018

#### RENDE NOTO

che il giorno **25/09/2018 alle ore 10,00**, presso la Sala Consiglio Comunale, Viale Vittorio Veneto, 18, alla presenza del sottoscritto, avrà luogo l'asta pubblica per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari site in via Repubblica n. 80 di seguito riportate:

- **Locale piano terra con annesso deposito al piano seminterrato** - FG. 6 PART. 451 SUB. 823 Sup. Catastale 388 mq. Categoria Catastale A/10, classe energetica: C
- **posto auto al piano interrato** – FG. 6 PART. 451, SUB 796 Sup. Catastale 18 mq Categoria Catastale C/6;
- **posto auto al piano interrato** – FG. 6 PART. 451, SUB 797 Sup. Catastale 18 mq Categoria Catastale C/6;

Gli immobili sono inseriti nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) in zona “*ambito storico*” come da Norme di Attuazione del PGT vigente e del PGT in salvaguardia (adottato in data 24.07.2018 con delibera di C.C. n. 36) a cui si rimanda, per entrambi i predetti strumenti pianificatori, per la verifica delle destinazioni urbanistiche ammesse .

Per la locazione di cui al presente bando la destinazione urbanistica funzionale ammessa è riferita a Direzionale , commercio-esercizi di vicinato, laboratori di analisi mediche e ambulatori.

Il bene, e sue relative pertinenze, viene concesso in uso nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trova. Restano a carico del locatario i lavori ulteriori, rispetto allo stato predetto, e comunque tutti i lavori di sistemazione, nonché quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal locatario stesso nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile, e tenuto conto del regolamento condominiale e della normativa edilizia vigente in materia.

Rimangono altresì a carico del locatario, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso. Al termine della locazione gli eventuali lavori di sistemazione ed innovazione sopra citati resteranno a beneficio della proprietà senza che il Conduttore possa far valere diritti d'indennizzo sugli interventi eseguiti .

La durata della locazione comprende il periodo di tempo necessario per l'esecuzione di detti interventi, qualora necessari per l'affittuario stesso.

I locali non dovranno comunque essere destinati ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibile con le norme vigenti sopra citate e le indicazioni fornite dal presente bando. Resta inteso che ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata al Comune di Novate Milanese in qualità di proprietario del bene.

La manutenzione ordinaria rimane in capo all'affittuario, mentre la rimanente manutenzione straordinaria, successiva agli eventuali predetti lavori, propedeutici all'avvio dell'attività del locatario, rimane in capo al Comune.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, non esaustivo: - pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti); - pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti); - pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie); - riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie); - riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici; - tinteggiatura degli intonaci interni; - riparazione di infissi interni; - riparazione di pavimenti interni;

Per manutenzione straordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori. Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà o che, in ogni caso, costituiscano interventi di piccola e modesta entità nonché tutte quelle riparazioni ed opere che rispondono a specifiche esigenze del locatario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile concesso. Il locatario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziati, così da poterlo riconsegnare al Comune di Novate Milanese, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

## **1. CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Le unità immobiliari saranno assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e 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 o di altri enti pubblici.

A tal fine l'assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali e, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Novate Milanese, né durante né al termine del rapporto. E' obbligo del conduttore mantenere la destinazione d'uso non abitativa degli immobili oggetto del presente bando. Sono a carico del conduttore le spese relative alle utenze, la tassa smaltimento rifiuti e le tasse per la registrazione del contratto in oggetto nella misura del 50%.

## **2. IMPORTO A BASE DI GARA E CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione annuo, per le unità immobiliari sopramenzionate, posto a base d'asta è pari a € 43.460,00 oltre IVA se dovuta in base alle disposizioni normative vigenti.

Il canone di locazione sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in due rate semestrali anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante applicazione del 75% dell'indice ISTAT.

Inoltre saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di utenza, nonché quelle di condominio in ragione dei millesimi di appartenenza.

## **3. DURATA CONTRATTUALE**

Il contratto di locazione avrà una durata di sei anni, rinnovabili per lo stesso periodo, a meno di disdetta da parte del locatore. Al termine della locazione, il Comune di Novate Milanese, in qualità di ente pubblico, dovrà procedere ad una assegnazione mediante bando pubblico, dunque tale prescrizione fa venir meno il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento.

## **4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono presentare offerta le persone fisiche, Cooperative, Consorzi, Associazioni o le società regolarmente costituite che, alla data di presentazione dell'offerta, siano in possesso della iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio (o in alternativa all'Albo/Ordine di appartenenza) per l'attività a cui si riferisce l'offerta presentata. Sono altresì ammessi a presentare offerta raggruppamenti temporanei di imprese o professionisti, purché venga chiaramente indicato il referente principale del raggruppamento ed i requisiti, richiesti al punto 5 del paragrafo successivo, siano posseduti e sottoscritti da tutti i membri del raggruppamento. Nel caso in cui l'offerta venga presentata da Associazioni, le stesse devono presentare copia dello statuto e tutti i documenti necessari a dimostrare di poter esercitare l'attività per cui presentano l'offerta.

## **5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Chiunque abbia interesse alla locazione delle unità immobiliari sopra descritte dovrà presentare una proposta irrevocabile di locazione nella quale il prezzo offerto dovrà essere al rialzo in percentuale rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Per partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Novate Milanese – Via V. Veneto n° 18, non più tardi **delle ore 12,00 del giorno 24/09/2018**, a pena di esclusione, un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente n. 2 buste chiuse, anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte con le lettere A - Documentazione amministrativa e B - offerta economica.

Il plico contenente le buste dovrà riportare all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura "**OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN VIA REPUBBLICA, 80**

### **5.1 Contenuto della busta A (documentazione)**

La busta A dovrà contenere la seguente documentazione:

richiesta di ammissione alla gara e contestuale dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR n. 445/2000, preferibilmente sul modello predisposto da questa Amministrazione e disponibile sul sito internet comunale alla sezione Bandi, corredata da copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, con la quale il concorrente prende atto, accetta ed attesta la conoscenza dei seguenti elementi:

1. di essersi recato sul posto dove è ubicato l'immobile e di avere preso piena visione e conoscenza dei locali e posti auto oggetto dell'offerta e di averli trovati idonei all'uso e che l'uso da farvi è compatibile con le destinazioni dei locali come indicati nel bando di gara;
2. di essere consapevole, e di accettare, che le unità immobiliari saranno locate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed al miglior offerente e di aver giudicato le stesse di valore tale da consentirgli l'offerta che presenta;
3. di aver piena conoscenza delle condizioni richiamate nella bozza di contratto e di accettare i contenuti incondizionatamente ;
4. di autorizzare il Comune di Novate Milanese al trattamento dei propri dati personali;
5. di essere consapevole, e di accettare, che le imposte di registro conseguenti alla stipula del contratto di locazione saranno a carico al 50 % del locatario e per il 50 % del locatore ai sensi del DPR 131/1986;
6. di pagare, preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, la prima rata semestrale del canone di locazione e la quota spettante di tassa registro;
7. di intestare a proprio carico tutti i contratti di fornitura ed utenza e comunque di adempiere ad ogni obbligazione relativa ai locali in oggetto a far data dal contratto di locazione manlevando a tal fine il Comune di Novate Milanese;
8. di convenire che l'aggiudicazione e la stipula del contratto di locazione non vincolano in alcun modo la successiva attività edilizia e urbanistica, tributaria e finanziaria e di pianificazione del territorio comunale;
9. di non aver presentato altre offerte né procura né unitamente ad altri offerenti;
10. di approvare, ai sensi dell'art 1341 del codice civile, le seguenti condizioni relativamente ai fatti : che l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Novate Milanese, al quale rimane sempre la facoltà di non procedere alla locazione; di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che, anche solo parzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di fatto; che il prezzo offerto per la locazione sarà offerto in cifre ed in lettere e che qualora vi fosse discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale .

#### **b) Inoltre dovrà essere attestato:**

1. di essere cittadino italiano o (in caso di cittadini stranieri) di essere in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità o, in caso di permesso scaduto, produrre anche la ricevuta di richiesta di rinnovo;
2. di essere in regola con i pagamenti contributivi, imposte e tasse;

3. che la ditta è iscritta al registro delle imprese della Camera di Commercio Industria e artigianato o equivalente in paesi UE o in alternativa di essere iscritto all'Albo/Ordine di appartenenza per l'attività a cui si riferisce l'offerta presentata;
4. che l'associazione può esercitare l'attività per cui presentano l'offerta (solo per le associazioni);
5. che la ditta non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente e che non ha altresì in corso alcuna delle suddette procedure;
6. che a carico della ditta non si sono verificate procedure di fallimento o di concordato nel quinquennio antecedente la data della gara;
7. di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'asta pubblica e/o l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
8. che non è stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale a carico:
  - del titolare per le ditte individuali;
  - di tutti i soci per le società in nome collettivo;
  - degli accomandatari se trattasi di s.a.s.
  - degli amministratori muniti di potere di rappresentanza per le altre società comprese le cooperative;
9. la destinazione d'uso specifica per cui si intende utilizzare l'immobile.

**c) nel caso di partecipazione di raggruppamenti temporanei d'impresa o di professionisti:**

1. di voler costituire un raggruppamento temporaneo per la partecipazione alla presente asta;
2. l'impegno a non compiere sostituzioni o integrazioni nel gruppo;
3. la designazione del capogruppo quale responsabile e referente per la presentazione dell'offerta della presente asta;
4. l'indirizzo a cui il Comune può inviare le comunicazioni relative al presente bando;
5. tutte le dichiarazioni di cui al punto a) b) del presente paragrafo devono essere sottoscritte da ciascun singolo membro del raggruppamento:

**Le dichiarazioni dei citati modelli dovranno essere rese in ogni loro parte a pena di esclusione.**

**5.2 Contenuto della busta B (offerta economica)**

La busta B dovrà contenere l'offerta economica in bollo espressa in euro, sia in cifre che in lettere, in rialzo in percentuale rispetto al prezzo posto a base di gara e redatta preferibilmente su modello predisposto da questa amministrazione e disponibile sul sito internet comunale sempre alla sezione Bandi, debitamente sottoscritta con firma leggibile e senza necessità di autenticazione, indicante:

**a) per le persone fisiche:** il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente;

**b) per le persone giuridiche:** la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante;

**c) per i raggruppamenti temporanei d'impresa o di professionisti:** tutte le attestazioni previste per le persone fisiche, sottoscritte da ciascun membro del raggruppamento temporaneo d'impresa o di professionisti , nonché il recapito del professionista scelto come capogruppo e referente.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare. Sono invece ammesse offerte presentate sulla base di rappresentanze legali preventivamente autorizzate nei modi dovuti; la relativa documentazione dovrà essere prodotta esclusivamente in forma notarile e in copia autenticata, pena l'esclusione .

**Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine sopra indicato.**

In tale busta chiusa dovrà altresì essere inserita, **pena l'esclusione**, un assegno circolare non trasferibile, intestato al Comune di Novate Milanese, dell'importo pari al 5% del prezzo a base d'asta, a titolo di **deposito cauzionale** infruttifero, determinato in € 2.173,00.

Tale assegno circolare non trasferibile verrà trattenuto all'aggiudicatario in conto del canone di locazione ed immediatamente restituito, già in sede di asta, ai non aggiudicatari presenti che non hanno prodotto la migliore offerta.

Non saranno ritenute valide:

- le proposte di locazione condizionate;
- le proposte di locazione non contenenti le dichiarazioni sopra indicate;
- le proposte di locazione accompagnate da assegno bancario, anziché assegno circolare non trasferibile, quale deposito cauzionale infruttifero;
- le proposte mancanti degli ulteriori requisiti indicati nel presente bando, pena l'esclusione.

L'Amministrazione Comunale si riserva, inoltre, a suo insindacabile giudizio di non aggiudicare le unità immobiliari ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative ad altri immobili comunali ed altresì di non aggiudicare le unità immobiliari agli offerenti che abbiano indicato una destinazione d'uso diversa da quella indicata come prioritaria.

Non si procederà alla restituzione del deposito nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione non intenda stipulare il contratto di locazione, nella sede e nelle modalità comunicate.

## **6. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE E TERMINI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**

Procedura aperta ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 73, c1 lett. C) del R.D. 827/1924.

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

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.

La presente locazione non essendo effettuata nell'esercizio di impresa non è soggetta ad IVA.

In presenza di offerte di pari importo, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

La consegna dell'unità immobiliare avverrà alla data di stipula del contratto di locazione.

## **7. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

Il vincolo giuridico contrattuale per l'aggiudicatario sorge con la presentazione della propria offerta valida, per l'Amministrazione invece alla sottoscrizione del contratto.

L'aggiudicatario, entro il più breve tempo possibile, comunque non superiore al termine fissato nella comunicazione di aggiudicazione, dovrà produrre con le modalità in essa contenute:

- tutta la documentazione richiesta dall'Amministrazione Comunale a dimostrazione del possesso dei requisiti dichiarati a mezzo di autodichiarazione;
- versamento della somma, quantificata dal soggetto aggiudicatario, necessaria per il pagamento delle imposte di bollo e di registro contrattuale.

Per la formale stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà presentarsi nel giorno e luogo che gli saranno successivamente comunicati dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario:

- a) non esegua tempestivamente gli adempimenti di cui sopra;
- b) non si presenti nel luogo ed alla data fissati per la stipula del contratto;
- c) rinunci alla sottoscrizione del contratto aggiudicatosi;
- d) non risulti possedere i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla gara ovvero il possesso di tali requisiti non risulti conforme alle dichiarazioni presentate;
- e) non provveda a versare gli importi definiti per il pagamento delle imposte dovute;

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dichiararla decaduta e di aggiudicare la gara al successivo migliore offerente in graduatoria ovvero di indire una nuova gara, facendo comunque carico all'inadempiente, a titolo di risarcimento danni, delle maggiori spese derivanti all'Amministrazione Comunale in conseguenza del ricorso al successivo migliore offerente in graduatoria ovvero al nuovo aggiudicatario in caso di esperimento di nuova gara.

Al fine di garantire sia l'Amministrazione Comunale che i terzi, il Conduttore ha l'obbligo di stipulare, per tutta la durata del contratto, polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi per tutelare il proprietario da ogni danno all'immobile (fabbricato, impianti) imputabile sia al conduttore che alle persone di cui lo stesso si avvale per lo svolgimento della propria attività, che a terze persone.

## **8. NORME FINALI ED ALTRE INFORMAZIONI**

La partecipazione alla gara comporta l'incondizionata conoscenza e accettazione del presente bando in ogni sua parte. Non potrà quindi essere riconosciuta giustificazione per il ripensamento di qualsiasi contenuto o effetto, la pretesa mancata o erronea conoscenza delle clausole del bando stesso e suoi allegati. Per tutto quanto non previsto dal presente bando si applica, quanto alla gara, la legge e il regolamento di contabilità dello Stato, e, quanto al contratto, il codice civile.

Il presente bando di gara è accessibile in forma integrale sul sito internet del Comune di Novate Milanese all'indirizzo [www.comune.novate-milanese.mi.it](http://www.comune.novate-milanese.mi.it) alla voce "bandi", unitamente ai modelli utili per la presentazione dell'offerta.

Si informa che sarà possibile effettuare un sopralluogo presso le unità oggetto di locazione previo appuntamento da concordare telefonicamente chiamando il n° 02/35473200 a far data dal giorno 06/09/2018 fino al giorno 20/09/2018.

Si precisa, pertanto che non si procederà all'invio cartaceo di documenti inerenti la presente procedura di gara e che non verranno in alcun modo evase eventuali richieste telefoniche di documentazione o chiarimento.

Le eventuali informazioni aggiuntive o richieste di chiarimenti interpretativi inerenti la presente gara, dovranno essere formulati esclusivamente in forma scritta (anche a mezzo telefax al numero 02.33240000). Le informazioni, purché richieste in tempo utile ed in ogni caso almeno 5 giorni prima della scadenza stabilita per la ricezione delle offerte, saranno fornite in anticipo rispetto alla scadenza medesima.

Tutta la documentazione relativa alle risposte fornite sui chiarimenti richiesti costituisce elemento interpretativo e verrà divulgata a tutti i concorrenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di modificare, prorogare o revocare la presente procedura.

## **9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.**

Il responsabile del procedimento è l'Arch. Raffaella Grimoldi – tel. 0235473238 – indirizzo mail: [patrimonio@comune.novate-milanese.mi.it](mailto:patrimonio@comune.novate-milanese.mi.it)

## **10. TUTELA DELLA PRIVACY**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/03, si informa che i dati personali forniti dagli operatori saranno trattati, anche con strumenti informatici, dal Comune di Novate Milanese – unico titolare del trattamento dei dati in questione – esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto; si informa altresì che, in ordine al procedimento instaurato, gli operatori che forniscono i propri dati godono dei diritti di cui all'art. 7 del citato D.Lgs. n. 196/03.

Il Responsabile del trattamento dei dati personali è il Dirigente dell'Area Gestione Sviluppo del Territorio Arch. Giancarlo Scaramozzino.

Novate Milanese, 03/09/2018

**Il Dirigente dell'Area  
Gestione Sviluppo del Territorio  
Arch. Giancarlo Scaramozzino**