



**AVVISO PUBBLICO PER LOCAZIONE LOCALE COMMERCIALE**  
**(Locale ex Farmacia)**  
**IL DIRIGENTE DEL SETTORE 1**

RENDE NOTO

che il Comune di Seriate è proprietario di un locale commerciale sito in via Paderno, 40 all'interno del complesso condominiale "Le Cascine 1", da assegnare in locazione per lo svolgimento di attività commerciali, al termine di procedura a evidenza pubblica.

**Descrizione dell'unità immobiliare da locare**

Il locale oggetto del presente avviso pubblico, sito in via Paderno, 40, all'interno del complesso condominiale "Le Cascine 1" è identificato catastalmente come segue:

tipo	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
negozio	7	327	34	C/1	2	120 m <sup>2</sup>	4.189,50 €

Il lotto su cui sorge il fabbricato è a sviluppo regolare, trattasi di una cascina storica di 2 piani fuori terra ristrutturata nei primi anni '90. Il negozio è posto al piano terra con affaccio a est ed è composto dall'area di vendita, da un disimpegno con bagno e sala per turni notturni, da un locale adibito alle preparazioni medicinali e da un magazzino, il cui accesso è posto nella corte interna della cascina. La superficie netta dell'unità, calcolata con l'ausilio di planimetrie digitali in formato Cad, è di 147,27 mq.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 6, comma 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come sostituito dall'art. 6 comma 1 del DL 4 giugno 2013, n. 63, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si precisa che l'attestato di prestazione energetica (APE) sarà redatto a cura del Comune prima della sottoscrizione del contratto.

L'immobile viene locato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile non risulta gravato da servitù attive o passive, apparenti e non apparenti, o da diritti reali di godimento o diritti reali di garanzia.

**Soggetti ammessi a partecipare**

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni e persone giuridiche che alla data di scadenza dell'Avviso non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

**Base d'asta e aggiornamento canone**

Il locale sarà dato in locazione, per un periodo di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabili ai sensi dell'art.27 della legge n.392/1978 e fatto salvo l'esercizio delle facoltà riconosciute al locatore ai sensi dell'art.29 della medesima legge. Il canone di locazione a base di gara, rivalutabile annualmente, è di €13.200,00 + IVA 22% per il primo anno da pagarsi in 4 ratei trimestrali anticipati; dal secondo anno di locazione, il canone così come determinato in sede di gara, sarà aggiornato automaticamente nella misura del 75% della variazione di legge secondo l'indice ISTAT FOI annuo.

Il canone di locazione decorrerà dalla stipula del contratto, che seguirà alla determina di aggiudicazione definitiva.

Non saranno prese in considerazione offerte di locazione che contengano un canone inferiore al minimo suddetto e con durata inferiore a 6 (sei) anni.

### **Sopralluogo**

I Soggetti che intendano formulare offerta devono effettuare sopralluogo anche a mezzo di persona da loro delegata, a comprova di una completa ed esaustiva conoscenza dello stato dei luoghi. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale. Le visite presso l'immobile oggetto del presente bando potranno essere effettuate con l'accompagnamento di un dipendente comunale, previo appuntamento da concordare con l'ufficio Valorizzazione del patrimonio, almeno 3 giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte ([patrimonio@comune.seriate.bg.it](mailto:patrimonio@comune.seriate.bg.it) – tel. 035/304236), che sarà a disposizione per la visione dell'immobile oggetto di locazione e per eventuali chiarimenti, nei seguenti orari: **da lunedì a giovedì da ore 9.00 alle ore 12.00.**

### **Cause di esclusione.**

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) facciano pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso; (farà fede il timbro di ricezione dell'ufficio protocollo);
- b) facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati come previsto dal presente Avviso;
- c) inseriscano documenti da includere nella busta amministrativa e necessari per l'ammissione alla gara all'interno della busta interna contenente l'offerta economica;
- d) facciano pervenire il plico privo di uno o più dei seguenti documenti:
  - istanza di partecipazione;
  - attestato di avvenuto sopralluogo;
  - busta contenente l'offerta economica;
- e) omettano di sottoscrivere l'istanza di partecipazione o l'offerta economica di locazione o presentano un'istanza di partecipazione per la quali manchino o risultino incomplete o irregolari le dichiarazioni richieste;
- f) omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettano, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;
- g) presentino un'offerta economica condizionata o espressa in modo indeterminato e/o con riferimento a offerta propria o altrui oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di locazione offerto;
- h) presentino una offerta economica inferiore all'importo di € 13.200,00, pari al canone annuo di locazione, a base d'asta;
- i) omettano di conferire i propri dati personali ai fini della gara.

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati via PEC, o con comunicazione scritta inviata mediante raccomandata A.R. al recapito indicato nell'istanza di partecipazione, le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

### **Durata del contratto**

La durata del contratto sarà per un periodo minimo di anni 6 (sei), rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni, su richiesta del conduttore, da comunicare mediante PEC almeno 6 mesi prima della scadenza. Il Locatore ha facoltà di non dar corso al primo rinnovo nelle fattispecie previste dall'art.29 della legge n.392/1978. Decorsi dodici anni di affitto, il Locatore ha il diritto di recedere dal contratto ovvero di accettare un ulteriore rinnovo di pari durata del contratto originario con opzione di prolungamento per ulteriori dodici anni, previa rinegoziazione delle condizioni contrattuali e dell'importo del canone di affitto. In ogni caso il contratto originario e i suoi successivi rinnovi non potranno avere una durata complessiva superiore ad anni trenta.

La decorrenza dell'obbligo di pagamento del canone di locazione è dalla sottoscrizione del contratto.

Il tempo massimo per l'insediamento dell'attività dovrà essere non superiore a 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto di locazione, da certificarsi con apposito verbale da redigere a cura

dell'ufficio Lavori pubblici e manutenzioni, a seguito di comunicazione di avvio dell'attività da parte del locatario. Trascorso tale termine si provvederà alla rescissione del contratto con addebito delle spese in danno all'affittuario.

### **Attività vietate**

Sono vietate, nell'unità immobiliare in oggetto, tutte le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, agenzia di scommesse e attività contrarie al buon costume.

### **Deposito cauzionale definitivo**

L'aggiudicatario dovrà costituire, prima della stipula del contratto, un deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni contrattuali di importo pari a tre mensilità del canone offerto. È prevista la sua restituzione al termine del contratto, previa verifica del regolare adempimento di tutte le condizioni contrattuali. In alternativa potrà essere prestata una garanzia fideiussoria di pari importo a prima richiesta, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

### **Oneri accessori.**

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- le spese per riattivare le utenze e/o per garantire le volturazioni delle utenze e i costi successivi dei consumi e/o dei canoni;
- le manutenzioni ordinarie dell'immobile;
- il rinnovo delle certificazioni periodiche della messa a terra dell'impianto elettrico, oltre la verifica periodica dei sistemi antincendio e delle porte automatiche utilizzate come via di fuga in caso d'emergenza;
- la stipula di una polizza assicurativa con compagnie o Società primarie per una copertura minima pari a un massimale di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro, con limite di €3.000.000,00 (tremilioni/00) per persona danneggiata e €3.000.000,00 (tremilioni/00) per cose;
- le spese per la stipula e la registrazione del contratto di locazione.
- Le eventuali migliorie, anche se autorizzate dal locatore, non danno diritto ad alcun indennizzo ai sensi dell'art.1592 cc.

### **Ispezione dei locali**

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta, almeno tre giorni prima della visita, ogniqualvolta lo ritenga necessario.

### **Riconsegna dell'immobile**

L'aggiudicatario deve impegnarsi a riconsegnare l'unità immobiliare concessa in buono stato, salvo il deperimento d'uso al termine della locazione.

### **Responsabilità dell'aggiudicatario**

L'aggiudicatario è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa, dovuta da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

### **Sublocazione**

È fatto divieto di sublocare, anche parzialmente, i locali concessi in locazione.

### **Pagamento del canone di locazione**

Le spese e il canone di locazione sono dovuti a decorrere dalla data di stipula del contratto. Il canone di locazione sarà corrisposto **in ratei trimestrali anticipati da versare entro il giorno 5 del mese in cui il rateo è dovuto**. Il mancato pagamento anche di una sola rata determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge. Il mancato pagamento di due rate determina la risoluzione di diritto del contratto di locazione, nonché la risoluzione del contratto.

### **Cessione d'azienda**

In caso di cessione d'azienda, l'aggiudicatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente gara restano responsabili in solido verso il Comune. La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante, previsti nel presente bando di gara pubblica, che sono stati oggetto di verifica nei confronti

dell'aggiudicatario.

### **Modalità di partecipazione:**

A partire dalla data di affissione del presente bando e per 41 (quarantuno) gg. naturali e consecutivi, cioè **entro le ore 12.00 di mercoledì 24 gennaio 2024**, chiunque abbia i requisiti e interesse alla locazione in oggetto dovrà presentare apposita domanda da far pervenire all'Ufficio Protocollo, negli orari di apertura dello sportello (da lunedì a venerdì ore 8.00-13.00 – Sabato ore 8.30-12.00), con plico sigillato, con l'indicazione del mittente e debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato al **COMUNE DI SERIATE – Piazza Alebardi, 1 – 24068 SERIATE (BG)** – recante la seguente dicitura: **"NON APRIRE – ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE COMMERCIALE (Locale ex Farmacia)"**.

Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta non trasparenti, sigillate con ceralacca o nastro adesivo e controfirmate su entrambi i lembi di chiusura, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso e la dicitura rispettivamente **"BUSTA A – DOCUMENTAZIONE"** e **"BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA"**.

### **Modalità di presentazione dell'offerta**

#### **BUSTA A - DOCUMENTAZIONE**

Questa busta dovrà contenere i seguenti documenti, a pena di esclusione:

1. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE in bollo (€16,00), redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena esclusione) con firma non autenticata, utilizzando il MODELLO ALLEGATO A/1 (per le persone fisiche) o ALLEGATO A/2 (per le persone giuridiche), disponibili sul sito del comune di Seriate [www.comune.seriате.bg.it](http://www.comune.seriате.bg.it) e presso gli uffici Contratti e Valorizzazione del patrimonio o comunque in conformità allo stesso;
2. Fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
3. Procura speciale in originale o copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi all'asta a mezzo procuratore);
4. Attestato avvenuto sopralluogo di conoscenza dello stato dei luoghi e idoneità all'uso.

#### **BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA**

La busta, a pena di esclusione, dovrà essere non trasparente, chiusa, integra e controfirmata sui lembi di chiusura e riportare all'esterno la dicitura **"BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA "**.

Dovrà contenere l'offerta economica redatta in lingua italiana conformemente al modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente Bando (ALLEGATO B), disponibile sul sito del comune di Seriate [www.comune.seriате.bg.it](http://www.comune.seriате.bg.it) o presso gli uffici Contratti e Valorizzazione del patrimonio, che dovrà essere compilata e sottoscritta (pena esclusione) con firma non autenticata, dal partecipante o dal legale rappresentate e munita di marca da bollo di € 16,00 (euro sedici/00).

Il concorrente dovrà indicare, per l'aggiudicazione della locazione dell'immobile come sopra meglio dettagliato, in cifra e in lettere (in caso di diversità prevale l'importo più vantaggioso per l'Ente) il canone offerto. L'offerta dovrà essere superiore rispetto all'importo posto a base d'asta; non verrà ritenuta valida alcuna offerta in diminuzione.

L'offerta economica, a pena di nullità, non potrà essere presentata in modo diverso da come richiesto, condizionata o espressa in maniera indeterminata e non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza per la partecipazione all'asta, offerte sostitutive o aggiuntive. Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto. Nessun altro documento dovrà essere contenuto nella busta con l'offerta economica, a pena di esclusione.

L'offerta economica sarà irrevocabile e ferma per 180 (centottanta) giorni a computarsi dalla scadenza del presente bando.

### **Modalità di gara e criteri di aggiudicazione**

La scelta del contraente sarà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo a base d'asta, di fronte a una apposita commissione riunitasi in seduta pubblica.

Il Presidente della Commissione, nel giorno e nel luogo indicati per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte di gara, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso.

Non si procederà all'apertura dei plichi che dovessero pervenire senza l'indicazione dell'oggetto della gara o non siano perfettamente integri o controfirmati sui lembi di chiusura.

Concluse le operazioni di lettura delle offerte, la Commissione provvederà a stilare una graduatoria delle offerte pervenute e ritenute ammissibili in ordine decrescente di prezzo e il Presidente procederà a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore di colui che ha formulato l'offerta di maggior importo rispetto alla base d'asta fissata.

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

Nel caso di due o più offerte di pari importo, nella stessa seduta si procederà, per l'attribuzione di precedenza nella collocazione in graduatoria, con le modalità previste dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

L'aggiudicazione definitiva avverrà solo dopo l'accertamento, del soggetto risultato aggiudicatario, della documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'istanza di ammissione alla gara.

L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni comporta la revoca dell'aggiudicazione provvisoria, salvo le responsabilità penali, l'Ente inoltre procederà ad aggiudicare l'asta al secondo classificato in graduatoria.

A seguito dell'esito positivo delle verifiche sui requisiti dell'aggiudicatario, il Responsabile adotterà la determinazione di aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione definitiva non ha gli effetti del contratto.

Il Comune di Seriate si riserva in qualsiasi momento e comunque fino alla sottoscrizione del contratto di locazione, la facoltà di non procedere alla stipula per intervenuti motivi di utilità dell'Ente, senza che nulla sia dovuto all'eventuale aggiudicatario. La stipulazione del contratto di locazione avverrà entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con scrittura privata non autenticata.

#### DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

Sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione nel caso in cui si verifichi la presenza di una causa di esclusione dalla partecipazione ossia:

- mancata stipulazione del contratto di locazione nel termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- mancato assolvimento di alcuno degli obblighi e/o condizioni previste dal bando di gara.

Nel caso di intervenuta decadenza dell'aggiudicazione, il Responsabile del procedimento procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, in base alla graduatoria stilata.

#### **Informativa sul trattamento dei dati personali**

Tutti i dati personali forniti saranno trattati secondo quanto previsto dal "Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati)", di seguito "GDPR".

I dati personali suindicati verranno raccolti e trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e tutela della riservatezza, anche con modalità informatiche ed esclusivamente per le finalità relative al procedimento amministrativo.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Seriate.

L'interessato può esercitare i diritti previsti dagli art. 15/16/17/18/20/21 e 22 del Regolamento UE 2016/679.

"L'informativa completa del cittadino è disponibile sul sito internet alla pagina dedicata alla privacy: <https://privacy.comune.seriate.bg.it>.

#### **Responsabile del procedimento e termine di conclusione**

Ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, il responsabile del procedimento è il dott. Alberto Bignone – dirigente del Settore 1.

Il termine di conclusione del presente procedimento è fissato in sessanta giorni dal termine di

presentazione delle proposte fissato dal presente avviso.

La scelta dell'aggiudicatario della locazione avverrà, in seduta pubblica, il giorno giovedì 25 gennaio 2024 alle ore 09.30 presso la "sala rossa" al piano terra del Comune di Seriate.

Seriate, 14 dicembre 2023

**Il Dirigente del Settore 1**

Dott. Alberto Bignone

*Documento prodotto in originale informatico e  
firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del  
"Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs.  
82/2005)*