



AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DESTINATO A BAR/RISTORANTE SITO IN VIA LEOPARDI N. 5 PRESSO IL CENTRO SPORTIVO DEL COMUNE DI PREGNANA MILANESE

In esecuzione all'atto di deliberazione di G. C. n. 6 del 03.02.2021 avente ad oggetto "APPROVAZIONE MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DELL'IMMOBILE LOCALE BAR RISTORO SITO IN VIA LEOPARDI 5 IN RELAZIONE ALLAPPARTENENZA IN QUANTO DA CONSIDERARE SEPARATO RISPETTO ALLE ALTRE STRUTTURE DEL CENTRO SPORTIVO E DA BENE PATRIMONIALE INDISPONIBILE A BENE PATRIMONIALE DISPONIBILE" **SI RENDE NOTO** il presente avviso di locazione.

1

ART. 1 AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Pregnana Milanese (MI), Piazza Libertà, n. 1/3

Posta Elettronica Certificata: protocollo@pec.comune.pregnana.mi.it

Per informazioni relative alla presente procedura contattare il Settore Educativo Culturale – dr.ssa M. Luisa Colombo tel. 02/93967.227.

Per informazioni di natura squisitamente tecnica contattare il Settore Assetto e Uso del Territorio – Arch. Elisabetta Amariti mediante e-mail elisabetta.amariti@comune.pregnana.mi.it.

Ulteriori informazioni sono disponibili presso i punti di contatto sopra indicati.

Responsabile del Procedimento: dr.ssa M. Luisa Colombo - protocollo@pec.comune.pregnana.mi.it

ART. 2 PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La locazione sarà affidata mediante **procedura di selezione aperta**, con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà offerto il **corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta** di cui all'art. 5.

La procedura sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

ART. 3 FINALITÀ DELLA PROCEDURA

1. Il Comune di Pregnana Milanese (di seguito "Comune" o "locatore") intende concedere in locazione ad un soggetto individuato tramite procedura ad evidenza pubblica (di seguito "locatario") il locale sito in via Leopardi n. 5, da adibire ad uso Bar/Ristorante.
2. Il locatario avrà il diritto di gestire funzionalmente l'attività commerciale che sarà posta in essere introitandone i relativi proventi. Il presente avviso pubblico ha come oggetto esclusivo la locazione dell'immobile.
3. Obiettivi del Comune sono:
 - a) fornire un servizio di somministrazione e ristorazione, anche a fronte del progetto di potenziamento del Centro Sportivo adiacente attualmente in corso di realizzazione e che ne aumenterà l'utenza futura;
 - b) garantire la redditività e la fruizione del patrimonio comunale a beneficio della collettività;
 - c) implementare l'offerta ristorativa, ricreativa e di intrattenimento nel territorio comunale favorendo l'utilizzo del locale da parte della cittadinanza.
4. I locali in oggetto dovranno essere destinati alla sola attività di somministrazione di alimenti e bevande.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Sono, altresì, permesse attività strettamente connesse a quella di bar/ristorante come ad esempio intrattenimenti musicali o simili. Non è ammesso l'esercizio di altre attività commerciali che intervengano a modificare la destinazione principale della locazione a pena di decadenza della locazione.

ART. 4 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1. Il presente avviso ha come oggetto l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale come di seguito descritto e come da allegati, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, del quale l'aggiudicatario dovrà essere reso perfettamente edotto anche attraverso un sopralluogo preliminare obbligatorio del quale sarà redatto apposito verbale.
2. L'immobile oggetto della locazione è costituito dai locali principali situati al piano rialzato, da due piccoli spazi di deposito situati nel seminterrato (ex locale caldaia) e nel sottoscala, e dalle aree pertinenziali adiacenti, il tutto come da planimetrie allegate.
3. L'immobile principale situato al piano rialzato ha una consistenza di circa 185 mq lordi come da allegata planimetria, dispone di una sala bar/ristorante, uno spazio di lavoro retrostante (cucina, dispensa, deposito), e n. 3 servizi igienici, di cui n. 1 ad uso del personale e n. 2 ad uso dei clienti.
4. L'immobile principale ha come pertinenze uno spazio esterno ad uso dehors di circa 200 mq, un piccolo locale seminterrato usato in precedenza come locale caldaia e un vano sottoscala.
5. Il locatario al fine dell'esercizio dell'attività, tenuto conto dell'attuale stato del bene affidato in locazione e del fatto che l'attività che era presente è cessata nel 2019, dovrà verificare preliminarmente all'avvio della nuova attività quali sono gli interventi necessari per la riattivazione, la manutenzione o l'adeguamento degli impianti e delle strutture concesse in locazione, ottenendo all'occorrenza le certificazioni previste.
6. Il locatario dovrà garantire la conduzione del locale secondo le normative vigenti in materia, in particolare secondo quanto disposto dalla L.R. n. 6 del 02/02/2010 "Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di commercio e fiere", presentando preliminarmente all'avvio dell'attività la documentazione prescritta allo sportello SUAP. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al locatario, che dovrà espletare a propria cura e spese tutte le incombenze amministrative richieste.
7. La ricognizione, l'esatta consistenza dei beni e il loro stato attuale di manutenzione saranno individuati in un apposito verbale da redigere in contraddittorio tra le parti successivamente all'aggiudicazione di gara. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale.
8. Al termine del rapporto contrattuale con il Comune il locatario nulla avrà a pretendere rispetto alle autorizzazioni acquisite, dovrà cessare ogni attività, restituendo gli immobili al Comune. Il locatario si impegna fin da ora a restituire gli immobili nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, fatta salva la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte e le eventuali modifiche autorizzate dal Comune in costanza di rapporto.

ART. 5 IMPORTO E CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA LOCAZIONE

L'attuale stato di conservazione del bene richiede certamente interventi significativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso in particolare l'adeguamento o il riavvio degli impianti (elettrico, idrico, di riscaldamento e raffrescamento, nonché del montascale per garantire l'accessibilità), come già a suo tempo indicato nei precedenti avvisi pubblici e come sinteticamente riportato più avanti.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

3

Sulla base di tali considerazioni e della valutazione dei prezzi medi di locazione a Pregnana, il canone di locazione minimo a base di gara viene stabilito nella misura di **Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) annui oltre IVA ai sensi di legge.**

Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative al rialzo sul canone annuale. Il rialzo deve essere proposto su base annua con rialzi minimi di Euro 100,00.

Il canone di locazione sarà aggiornato **a decorrere dal quinto anno contrattuale** secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati (FOI), come previsto dall'art. 22 comma 2 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare; l'aggiornamento al quinto anno sarà applicato al 1° giugno, calcolato sulla variazione rispetto all'indice dei 12 mesi precedenti.

Il pagamento del canone di locazione avrà inizio entro 120 giorni dalla consegna dell'immobile o prima in caso di avvio definitivo dell'attività in oggetto e avverrà per rate trimestrali anticipate da versare come segue. All'inizio del mese di fatturazione l'Ufficio Ragioneria emetterà regolare fattura e il pagamento verrà effettuato dal locatario entro il giorno 14 dello stesso mese. Nel caso in cui il locatario non provveda ai pagamenti entro i termini stabiliti il Comune effettuerà tempestivamente un primo sollecito indicando un termine perentorio per il versamento. Qualora il locatore non provveda si applicherà quanto previsto dal successivo art. 20.

Il locatario non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone di locazione e degli oneri accessori od alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento dell'attività nei periodi di tempo in cui effettuerà nell'immobile i lavori necessari allo svolgimento dell'attività o per migliorie, riparazioni, sistemazioni, manutenzioni o altro che vorrà effettuare ai fini dell'attività in parola.

Resta inteso che gli investimenti manutentivi richiesti inizialmente per l'adeguamento interno dell'immobile e dei suoi impianti rimarranno interamente a carico del locatario, così come gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che il locatario realizzerà nel corso del periodo di locazione, necessari a garantire e conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile; per tutti questi interventi il locatario nulla potrà pretendere dal Comune al termine della locazione.

Sono invece a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria relativi all'edificio e al suo involucro; eventuali interventi sull'edificio o sull'involucro che fossero strettamente necessari per l'avvio dell'attività dovranno essere realizzati a cura e spesa del Comune nel periodo intercorrente tra l'affidamento e l'avvio dell'attività, ad esclusione di qualsiasi intervento da parte dell'Amministrazione Comunale sugli impianti dell'immobile.

ART. 6 DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata del contratto a norma della L. 392/78 è stabilita in **anni 10 (dieci)** e questo potrà essere rinnovato, al termine del primo periodo di locazione secondo quanto stabilito dal presente avviso, per la medesima durata. Il rinnovo non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra Parte, a mezzo di lettera raccomandata/PEC, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78 con le modalità ed i termini ivi previsti.



ART. 7 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI POSSIBILI INTERVENTI PRELIMINARI

Senza che l'elenco sotto riportato risulti prescrittivo né esaustivo, si ritiene che allo stato attuale siano necessari i seguenti interventi manutentivi sull'immobile oggetto di locazione che il locatario dovrà realizzare a sua cura e spesa prima dell'avvio dell'attività:

- a) separazione completa degli impianti di acqua, luce e gas (quest'ultimo se presente e necessario) dei locali oggetto della presente locazione da quelli della restante parte dell'edificio, tramite sezionamento e posa di contatori autonomi;
- b) adeguamento o completo rifacimento degli impianti di climatizzazione e riscaldamento, potendo utilizzare facoltativamente sistemi tradizionali o sistemi ad aria con pompe di calore; è consentito facoltativamente per il locatario l'utilizzo della copertura dell'edificio per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili (pannelli solari);
- c) adeguamento o rifacimento dell'impianto elettrico;
- d) installazione di impianto di produzione di acqua calda sanitaria per i locali oggetto della presente locazione (scaldabagno);
- e) manutenzione del servoscala presente sulle scale d'accesso;
- f) certificazione di tutti gli impianti che saranno modificati o realizzati ex novo.

Resta inteso che sono a carico del locatario anche tutti gli interventi di manutenzione ordinaria (quale ad esempio l'imbiancatura) e di arredo (compresa fornitura e posa di corpi illuminanti, attrezzature della cucina e del bar, arredi della sala, eventuale modifica del bancone, etc.).

Gli interventi sull'immobile e sugli impianti necessari per avviare l'attività dovranno essere comunicati dal locatario al Comune che si impegna ad autorizzarli tempestivamente sulla base del progetto e della documentazione che saranno fornite dal locatario. Il Comune nella sua autorizzazione non entrerà nel merito della valorizzazione di tali interventi, né delle scelte tecniche operate, ma solo della compatibilità con l'edificio nel suo complesso e con gli altri immobili in esso presenti.

Gli interventi non riguardanti l'immobile in sé, quali ad esempio le scelte relative all'imbiancatura, all'arredo, ai corpi illuminanti, alle attrezzature della cucina e del bar, all'immagine del locale, non dovranno essere esplicitamente autorizzati dal Comune, fatti salvi quelli che direttamente o indirettamente ne modifichino la struttura in modo permanente e posto che ogni elemento sia stato prodotto e venga installato secondo le rispettive norme vigenti. Il Comune in proposito potrà richiedere al locatario eventuali schede tecniche di produzione o installazione.

Al termine della locazione tutte le opere realizzate e gli investimenti effettuati sull'immobile resteranno di proprietà del Comune senza che alcuna pretesa a qualunque titolo possa essere avanzata dall'aggiudicatario. Il locatario rientrerà invece in possesso di tutti i beni mobili di sua proprietà presenti all'interno della struttura e utilizzati nel periodo di locazione per condurre l'attività.

Quanto sopra vale anche in caso di risoluzione anticipata del rapporto contrattuale se dovuta a responsabilità o volontà dell'aggiudicatario.

ART.8 SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare persone fisiche, imprese individuali, artigiani, società anche cooperative, enti o persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte presentata dai raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui sopra i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con



rappresentanza ad uno di essi, qualificato come mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti. L'offerta dovrà comunque essere sottoscritta da tutti i soggetti che fanno parte del raggruppamento.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara con più offerte sia in forma individuale sia partecipando ad eventuali raggruppamenti.

In caso di aggiudicazione i soggetti assegnatari non possono essere diversi da quelli indicati in sede di gara.

ART. 9 PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI – OBBLIGHI DEL LOCATARIO

5

1. Consegna dell'immobile alla stipula del contratto o per motivi di urgenza legati ad interventi manutentivi necessari prima della stipula con apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti;
2. Obbligo per il locatario di costituzione e mantenimento del deposito cauzionale anche sotto forma di polizza a garanzia di risarcimento danni all'immobile o qualsiasi altro danno causato dal locatario;
3. Obbligo per il locatario di stipula, adeguamento e mantenimento di adeguate polizze assicurative R.C.T. e R.C.O. e Rischio locativo;
4. Obbligo per il locatario di corresponsione degli interessi ex. D. Lgs. 231/2002 per ritardato pagamento del canone di locazione alle scadenze;
5. Divieto di
 - Mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
 - Esercizio di attività diverse dalla somministrazione di alimenti e bevande salvo quanto previsto al precedente Art. 3.4
 - Sublocazione, comodato anche parziale del bene, cessione del contratto.
6. Il locatario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di Legge applicabili e compatibili con la natura dell'immobile in oggetto attenendosi scrupolosamente a quanto contenuto nel presente avviso.
7. Il locatario dovrà utilizzare e condurre tutti i locali, impianti ed attrezzature con la massima cura e diligenza, con impegno a mantenere e a riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione, salvo deperimento d'uso, assumendo piena responsabilità civile e patrimoniale.
8. Il locatario dovrà effettuare obbligatoriamente un sopralluogo preliminare alla presentazione dell'offerta per prendere visione dell'immobile e valutare i possibili interventi da realizzarvi.
9. Il locatario dovrà risarcire obbligatoriamente il Comune per danni causati alle strutture per negligenza, uso improprio, atti vandalici da parte del proprio personale, stipulando a tal fine idonea polizza assicurativa, come previsto dal presente avviso.
10. Il locatario non potrà introdurre e mettere in esercizio nell'area apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici o semiautomatici, meccanici, elettronici che prevedono vincite in denaro e/o qualsiasi altra forma di premio ai sensi dell'art. 110 – commi 6 e 7 – del TULPS.
11. Il locatario dovrà intestare a proprio nome, anche a seguito della separazione degli impianti come indicato all'art. 4, i contratti relativi a tutte le utenze secondo le indicazioni del presente avviso. Tutte le spese relative all'allacciamento e quelle successive relative alla gestione delle utenze rimarranno ad esclusivo carico del locatario per l'intera durata del contratto e fino alla materiale riconsegna dell'immobile alla scadenza dello stesso.
12. Sono a carico del locatario tutte le spese di riparazioni rientranti nella manutenzione ordinaria nonché quelle di manutenzione, riparazione, ammodernamento e interventi straordinari



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

- sull'immobile locato e sulle sue pertinenze, purché autorizzate dall'Amministrazione Comunale a cui resteranno in proprietà al termine del contratto, senza compenso o risarcimento per il locatario.
13. Per interventi che necessitano di autorizzazioni edilizie, il locatario deve acquisire i titoli necessari o perlomeno un parere scritto da parte del Comune ed assumersi ogni onere economico necessario, seguendo l'iter amministrativo procedurale previsto dalle normative vigenti in materia. Qualsiasi intervento edilizio non potrà mai comportare la modificazione permanente della destinazione funzionale degli spazi e luoghi affidata, pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione.
 14. Il locatario deve eseguire gli interventi di manutenzione con tempestività al fine di evitare ogni mancanza di efficienza delle attrezzature, carenze nella qualità del servizio e/o possibili rischi di mancanza di igiene degli alimenti.
 15. Sono a carico del locatario delle spese di pulizia dei locali secondo le norme e regolamenti vigenti.
 16. Il locatario deve eseguire gli interventi di manutenzione di sua competenza avvalendosi di imprese o professionisti specializzati, quando il tipo di intervento lo richieda.
 17. Il locatario dovrà operare nel rispetto delle norme vigenti in materia di lavoro, dovrà ottemperare a tutte le prescrizioni contenute nella vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione degli infortuni sul lavoro ed ogni altra disposizione in vigore che dovesse intervenire in corso d'esercizio per la tutela dei lavoratori.
 18. Il locatario dovrà segnalare tempestivamente al Comune ogni danno o disfunzione registrate all'interno dei locali e alle attrezzature in dotazione, oltre a tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento del servizio, in modo da pianificare gli interventi per il suo completo ripristino oltre alle eventuali necessità di interventi straordinari.
 19. Il locatario dovrà individuare un referente operativo per tutto il periodo della locazione, ai fini di attivare interventi d'urgenza di qualsiasi genere, che si rendessero necessari e comunicare al Comune un recapito (collegamento telefonico e posta elettronica) ove questo sia sempre reperibile.
 20. Il locatario dovrà controfirmare, prima o contestualmente al verbale di immissione in possesso dell'immobile locato, il verbale redatto dal Comune relativo allo stato di consistenza del bene e alla presenza di eventuali arredi, accessori, beni strumentali e attrezzature presenti all'interno dell'immobile; resta inteso che l'oggetto della locazione sarà esclusivamente l'immobile con le sue pertinenze: eventuali arredi, accessori, beni strumentali e attrezzature presenti al momento del sopralluogo preliminare alla presentazione dell'offerta non possono essere considerati parte della locazione e potranno essere rimossi dal Comune prima dell'immissione in possesso.
 21. Il Comune, tramite il suo Ufficio Tecnico, in occasione di manutenzioni straordinarie programmate sulla struttura, avviserà l'aggiudicatario con un anticipo di almeno 15 giorni dall'avvio dei lavori previsti. Si potranno concordare tempistiche diverse, previo accorto esplicito tra le parti, per ridurre o evitare disagi allo svolgimento delle attività. Lo stesso preavviso non è dovuto in caso di interventi urgenti o imprevisti.
 22. Il locatario - successivamente all'avvio della gestione e comunque dopo la conclusione e certificazione dell'esecuzione a regola d'arte dei lavori necessari all'apertura dell'esercizio come descritti in precedenza - può essere autorizzato a effettuare direttamente interventi di natura urgente normalmente posti a carico del Comune, concordandone con quest'ultimo il rimborso; tale facoltà potrà essere esercitata solo previo accordo con il Comune e solo a seguito di presentazione dettagliata e completa di preventivi degli interventi da effettuare, da approvare preventivamente dalla Giunta Comunale o dagli Uffici comunali secondo competenza. Per tali interventi si richiama



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

l'art. 24 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare.

23. Il Comune si riserva di controllare lo stato dei locali e delle attrezzature e il registro delle manutenzioni svolte qualora lo ritenesse necessario.

ART. 10 REQUISITI DEI PARTECIPANTI ALLA GARA

Tutti i soggetti partecipanti devono possedere i seguenti requisiti:

A - REQUISITI GENERALI

1. possedere i requisiti di ordine generale previsti agli artt. 94-95 del D.Lgs. 36/2023, compresi quelli previsti dalla normativa antimafia ex DPR 252/98 e s.m.i.;
2. essere in regola con la disciplina di cui alla L. 68/1999 (assunzioni obbligatorie persone disabili) se ricorre il caso;
3. inesistenza del divieto di contrattare di cui all'art. 53 comma 16 del D.Lgs. 165/2001 come previsto dalla L. 190/2012;
4. insussistenza di cause di decadenza, divieto o sospensione di cui all'art. 67 e di tentativi di infiltrazioni mafiose di cui all'art. 84 comma 4 del D.Lgs. 159/2011;
5. non avere controversie, situazioni debitorie e/o procedimenti di riscossione pendenti nei confronti del Comune di Pregnana Milanese ovvero nei confronti della società incaricata della gestione della tariffa rifiuti del Comune;
6. non trovarsi in nessuna delle condizioni né interessato a procedure di cui al D.Lgs. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la normativa vigente;
7. non aver tentato di influenzare il processo decisionale dell'Amministrazione o di ottenere informazioni riservate a proprio vantaggio oppure aver fornito informazioni false o fuorvianti o di aver omesso informazioni dovute ai fini di influenzare le decisioni amministrative e il corretto svolgimento della procedura di gara;
8. non aver dimostrato carenze nell'esecuzione di precedente contratto, provocandone la risoluzione per inadempimento ovvero condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili, considerato il tempo trascorso dalla violazione e la gravità della medesima;
9. non determinare una situazione di conflitto di interesse con il personale dipendente dell'Amministrazione Comunale;
10. non aver presentato dichiarazioni non veritiere nella procedura di gara;
11. non trovarsi in situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione che comportino l'imputabilità delle offerte ad un unico centro decisionale.

B – REQUISITI DI CAPACITA' ECONOMICA FINANZIARIA

1. referenze autocertificate o rilasciate da istituti di credito circa la qualità dei rapporti in essere con l'operatore economico in merito a correttezza e puntualità nell'adempimento degli impegni assunti ed autocertificazione relativa all'assenza di eventuali pegni/ipoteche a carico del medesimo;
2. per le persone giuridiche chiusura in utile di almeno due bilanci nell'ultimo quinquennio.



C - REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE richiesti al legale rappresentante o altra persona delegata alla somministrazione:

1. iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura con oggetto attinente al servizio di cui al presente avviso;
2. possesso dei requisiti morali e professionali prescritti per l'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande ai sensi del D. Lgs. 59/2010 art. 71 "Requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" commi 1-2-3-4 qui richiamati e interamente riportati e dagli artt. 65 e 66 della L. R. 6/2010 Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere.
3. possesso di adeguata capacità tecnico-organizzativa, attinente e proporzionata all'oggetto della gara, da comprovarsi mediante dichiarazione autocertificata relativamente allo svolgimento di servizi analoghi eseguiti direttamente ed alla disponibilità di personale adeguato e formato allo svolgimento dei servizi.

I sopra indicati requisiti dovranno permanere per tutta la durata del contratto, compreso l'eventuale periodo di rinnovo.

Eventuale cessione del contratto e sostituzione del titolare o del legale rappresentante così come altra modifica, dovrà essere preventivamente comunicata al Comune, ai fini della verifica del possesso dei requisiti morali e tecnico professionali e dell'autorizzazione a procedere, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. Stesse modalità di procedura vanno seguite in caso di cessione del ramo di azienda da parte di soggetti giuridici.

ART. 11 CAUZIONE PROVVISORIA

Prima di presentare l'offerta i concorrenti devono costituire, pena l'esclusione, a garanzia delle obbligazioni assunte per la partecipazione alla gara e adempimenti in caso di aggiudicazione, un deposito cauzionale provvisorio pari al 2% dell'importo a base di gara per i primi 10 anni di locazione (pari a 1.920 €, millenovecentoventi/00 euro) mediante:

- versamento con PagoPA
- assegno bancario circolare intestato alla Tesoreria Comunale
- polizza fideiussoria a garanzia della cauzione provvisoria.

La ricevuta PagoPA, l'assegno o la polizza andranno allegate alla domanda di partecipazione Busta A "Documentazione per partecipare alla gara".

Il concorrente che accetterà la proposta di aggiudicazione, tale cauzione sarà trattenuto a garanzia della stipula del contratto, fino alla costituzione della cauzione definitiva per la stipula del contratto.

Per tutti i concorrenti la cauzione provvisoria sarà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di rinuncia dell'accettazione della proposta di aggiudicazione oppure accetti ma l'Amministrazione a seguito dei controlli effettuati rilevi la mancanza dei requisiti oppure il concorrente non sottoscriva il contratto nei termini, il deposito verrà incamerato, salvo il diritto a maggior danno, e l'Amministrazione procederà allo scorrimento della graduatoria.

In caso di scorrimento e accettazione della proposta di graduatoria da concorrente a cui la cauzione provvisoria sia stata restituita, il medesimo dovrà ricostituirla come sopra indicato a garanzia della stipula del contratto.



ART. 12 SOPRALLUOGO, INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE

I partecipanti alla gara hanno l'obbligo di sopralluogo all'immobile alla presenza di un rappresentante dell'Amministrazione Comunale; attestazione di avvenuto sopralluogo verrà rilasciato e sarà da inserire nella Busta A – Documenti per partecipare alla gara.

Richiesta di sopralluogo andrà richiesta previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico per iscritto mediante email indirizzata a elisabetta.amariti@comune.pregnana.mi.it

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

I documenti per la partecipazione potranno essere visionati sul sito del Comune www.comune.pregnana.mi.it

- Sezione Avvisi Bandi di Gara.

Eventuali richieste di informazioni e chiarimenti potranno essere richieste esclusivamente in forma scritta via email all'indirizzo sopra riportato.

Quanto richiesto sarà fornito dall'Amministrazione in forma anonima e scritta attraverso pubblicazione sul sito comunale nella sezione Bandi di Gara.

ART. 13 TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente la documentazione e l'offerta dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Pregnana Milanese – Piazza Libertà, 1 **entro le ore 12:00 di venerdì 16 maggio 2025** riportando la seguente dicitura: “Offerta per l'affidamento in locazione dell'immobile bar/ristorante sito in via Leopardi 5 – Pregnana Milanese”.

Il plico debitamente sigillato dovrà comprendere due buste, una contenente la documentazione richiesta (Busta A) e una relativa all'offerta economica (Busta B). Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopra indicato.

- **La Busta A** riportante la dicitura **“Documenti per partecipare alla gara”** dovrà contenere:

1. **Allegato A Modello Istanza di partecipazione e dichiarazioni** per imprese, persone fisiche e altri tipi di operatori economici e dichiarazioni sostitutive ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 con copia del documento di identità del sottoscrittore riportante l'inesistenza di cause di esclusione a contrattare con la P.A. e possesso dei requisiti generali, morali e professionali di cui all'art.10.

2. **Cauzione provvisoria** pari al 2% del canone di locazione minimo posto a base d'asta per i primi 10 anni di locazione (pari a 1.920 €, millenovecentoventi/00 euro) sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 36/2023 e come indicato all'art. 11.

Qualora si scelga la forma della cauzione, essa avverrà tramite versamento alla Tesoreria Comunale presso la Banco BPM - agenzia di Rho via Madonna, 32 IBAN IT77P0503420504000000000300 BIC/SWIFT BAPPIT21810 con causale “Cauzione provvisoria per l'affidamento in locazione dell'immobile bar/ristorante sito in via Leopardi 5 – Pregnana Milanese”.

Qualora si scelga la forma della fideiussione si applicherà quanto previsto dal citato art. 106 del D.Lgs. 36/2023.

3. Requisiti di capacità economico finanziaria: referenze istituti di credito e autocertificazione circa l'assenza di eventuali pegni/ipoteche a carico dell'operatore economico.

4. Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciato dall'ufficio Tecnico comunale.

- **La Busta B** riportante la dicitura **“Offerta Economica”** dovrà contenere:



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

5. **Allegato B Modello di dichiarazione di offerta** con validità pari a 180 giorni dalla sua presentazione sottoscritto in modo leggibile e per esteso in competente bollo da € 16,00 dal sottoscrittore della domanda di partecipazione, nel caso di impresa individuale dal titolare, nel caso di società dal legale rappresentante. Nel modello si dovrà indicare in cifre e lettere il rialzo offerto rispetto al canone di locazione posto a base di gara, anche in percentuale.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato né offerte al ribasso rispetto all'importo a base di gara. Nella busta dove è inserita l'offerta redatta sul modello Allegato B non deve essere inserito alcun altro documento.

10

ART. 14 MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA GARA

In caso di offerte incomplete o irregolari rispetto alle dichiarazioni sostitutive richieste il Comune concederà un termine non superiore a 8 (otto) giorni per acquisire le regolarizzazioni delle dichiarazioni, indicando i contenuti e i soggetti che devono presentarle. Nel caso in cui le integrazioni e/o correzioni non pervenissero nel termine indicato l'offerente sarà escluso dalla gara.

Sono da ritenersi esclusi i concorrenti qualora:

- il plico dell'offerta giunga oltre il termine di scadenza fissato;
- il plico presenti modalità di chiusura e confezionamento difforni da quanto richiesto e tali da non assicurarne l'integrità, senza le corrette diciture e quindi non riconoscibili per il loro contenuto;
- il plico sia mancante di una delle buste contrassegnate e previste dal presente bando;
- l'offerta economica sia mancante della firma del titolare e/o rappresentante legale o suo delegato;
- l'offerta economica sia mancante del canone annuale offerto;
- le offerte economiche siano condizionate, oppure presentino precondizioni e/o richieste cui l'offerta risulti subordinata;
- non sia stato effettuato il sopralluogo obbligatorio alla struttura.

ART. 15 SEDUTA PUBBLICA DI GARA

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta di cui all'art. 5.

La data della seduta pubblica per l'apertura delle buste, che si svolgerà presso la Sala Giunta Comunale – Piazza Libertà 1 primo piano – sarà comunicata ai partecipanti con e-mail/PEC dopo il ricevimento delle offerte.

Chiunque può assistere all'apertura delle buste di offerta, oltre ai concorrenti che hanno presentato domanda di partecipazione alla gara o loro delegati.

Il concorrente presente alle operazioni di gara, anche tramite proprio rappresentante, è considerato pienamente a conoscenza delle determinazioni della commissione assunte e comunicate in tale sede.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad un rilancio con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso al rilancio, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti



che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

L'aggiudicazione sarà comunicata a tutti i concorrenti non aggiudicatari.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario.

Fino al momento in cui l'aggiudicazione definitiva sarà efficace è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di recesso unilaterale per motivi di ordine pubblico, nell'interesse della collettività, senza che ciò comporti possibilità per l'offerente di richiesta di risarcimento danni.

ART. 16 PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

L'Amministrazione Comunale prenderà atto delle risultanze del verbale della seduta pubblica e procederà con atto di determinazione all'approvazione della graduatoria conclusiva che costituirà proposta di aggiudicazione. La graduatoria approvata sarà pubblicata sul sito del Comune di Pregnana Milanese e comunicata ai concorrenti.

Il soggetto primo in graduatoria sarà chiamato entro 10 giorni dalla proposta di aggiudicazione alla sua accettazione. In caso di rinuncia si scorrerà la graduatoria.

Dopo la proposta di aggiudicazione il Comune si riserva di effettuare i controlli in merito al possesso dei requisiti del primo classificato e, se del caso, dei concorrenti seguenti.

Si procederà quindi all'aggiudicazione mediante apposito atto di determinazione. Saranno esclusi i soggetti che a seguito dei controlli non possiedano i requisiti richiesti.

L'assegnatario sarà chiamato alla firma del contratto.

La sottoscrizione del contratto avverrà normalmente entro 30 giorni dall'aggiudicazione, previo versamento del deposito cauzionale definitivo.

Rinuncia o mancata sottoscrizione del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario consentirà all'Amministrazione di far decadere l'aggiudicazione, incamerare il deposito cauzionale provvisorio e utilizzare la graduatoria valida per un anno dalla pubblicazione.

Il contratto di locazione verrà stipulato nelle forme tipiche previste dal Codice Civile e nel rispetto del Regolamento Comunale per la concessione, locazione e alienazione del patrimonio immobiliare approvato con deliberazione del C.C. n. 49 del 27/11/2020.

PRECISAZIONI: la pubblicazione del presente avviso non costituisce per il Comune alcun obbligo o impegno nei confronti dei partecipanti, né per questi ultimi alcun diritto a controprestazioni, risarcimento, rimborsi.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare il presente avviso e di non procedere all'aggiudicazione per ragioni di opportunità o interesse pubblico, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio. Il Comune si riserva anche la facoltà di procedere all'aggiudicazione in presenza di una sola offerta valida.

ART. 17 CAUZIONE DEFINITIVA

A norma dell'art. 27 del Regolamento per le concessioni, locazioni ed alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Pregnana Milanese, prima della sottoscrizione del contratto e a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile o di qualsiasi altro danno per il locatore, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo offerto in sede di gara, con le stesse modalità di cui al precedente art. 11, non imputabile in conto canoni e oneri accessori.

Alla stipula del contratto l'aggiudicatario, a seconda della modalità scelta, dovrà presentare ricevuta di avvenuto versamento della cauzione definitiva.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Tale cauzione sarà restituita entro 30 giorni dalla conclusione del contratto, previa regolare e pronta riconsegna dell'immobile senza danni arrecati e di qualsiasi danno per il locatore.

Il deposito dovrà essere reintegrato su espressa richiesta del locatore entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della richiesta, in caso di suo utilizzo nel corso del contratto.

Mancata o ritardata reintegrazione del deposito comporta il diritto del locatore della risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 18 OBBLIGHI ASSICURATIVI

12

1. L'aggiudicatario è responsabile e risponde in solido, in via diretta ed esclusiva, di:
 - a) danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, inosservanza di leggi, norme o prescrizioni impartite dal Comune, arrecati per fatto proprio, dei propri dipendenti o da persone chiamate dall'aggiudicatario per qualsiasi motivo;
 - b) danni a persone e cose che derivassero da errori o inadeguatezze nell'esecuzione dell'attività svolta all'interno dell'immobile oggetto del contratto e da quelli che potrebbero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per il mancato e tempestivo intervento in casi di emergenze;

il Comune per tutto quanto sopra viene sollevato da ogni responsabilità civile e penale;

2. L'aggiudicatario è tenuto al risarcimento di tutti i danni predetti, a prescindere da eventuali conseguenze penali.
3. L'aggiudicatario è tenuto a stipulare le assicurazioni previste per Legge per lo svolgimento dell'attività prevista con

R.C.T. (Responsabilità Civile verso Terzi) massimale unico non inferiore a € 2.500.000 per sinistro e prevedere estensione per:

- conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
- preparazione e smercio di cibi e bevande;
- danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose del locatario o da lui detenute;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il locatario si avvalga;

R.C.O. (Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro) massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro per persona per infortuni sofferti dai prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori, assunti e non) comprese operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa e malattie professionali.

RISCHIO LOCATIVO: non inferiore a € 2.000.000 per incendio o rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni in locazione, con appendice di vincolo a favore del locatore.

Copia delle polizze andranno consegnate al Comune alla stipula del contratto.

Art. 19 VERIFICHE E CONTROLLI

1. Il controllo sull'andamento della locazione è affidato al Responsabile del Settore Servizi Economico Finanziari specie per quanto attiene all'accertamento dei pagamenti dovuti dall'aggiudicatario.
2. Il Responsabile del Settore Assetto e Uso del Territorio verificherà dal punto di vista tecnico ed economico tutte le attività di manutenzione a partire dagli interventi richiesti all'avvio dell'attività.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

3. Allo scopo di rendere più efficace l'attività di controllo, il Comune può avvalersi del suo personale dipendente o anche di tecnici esperti che saranno di volta in volta comunicati all'aggiudicatario.
4. L'aggiudicatario si impegna a fornire al Comune ogni documentazione utile alla verifica e controllo della gestione del bene e relativo servizio, nonché dell'assolvimento degli obblighi contrattuali.
5. Il Comune, tramite il responsabile comunale incaricato e i suoi collaboratori, ha accesso presso tutti i locali e strutture anche senza preavviso, ma alla presenza dell'aggiudicatario o suo delegato, per verificare il rispetto delle norme relative al contratto.

13

ART. 20 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. È facoltà del Comune risolvere il contratto relativo alla presente locazione ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1453 e seguenti c.c. (Della risoluzione del contratto) per inadempienza rispetto agli obblighi contrattuali e a quelli di cui al presente avviso.
2. Il Comune procederà alla risoluzione anticipata della locazione qualora l'aggiudicatario, ricevuto un sollecito per ritardato pagamento, non provveda a versare il dovuto entro il termine indicato.
3. Il Comune procederà alla risoluzione anticipata della locazione qualora contesti formalmente all'aggiudicatario n. 5 (cinque) ritardi nel pagamento nel corso della locazione.
4. In caso di risoluzione del contratto come sopra descritta, il Comune incamererà la cauzione di importo pari a tre mensilità del canone di locazione.
5. Contestualmente alla risoluzione del contratto sarà redatto un atto formale di acquisizione nel patrimonio comunale delle opere realizzate dall'aggiudicatario in esecuzione del contratto, senza che nulla sia dovuto dal Comune per tali opere.

ART. 21 SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

1. Il contratto di locazione sarà redatto in forma di scrittura privata ai sensi dell'art. 1350 comma 8 c.c.
2. Tutte le spese inerenti alla stipula del contratto di locazione, incluse quelle di registrazione e i diritti di segreteria, sono a totale carico dell'aggiudicatario.
3. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse derivanti dalla gestione del bene e dei servizi oggetto della presente locazione.

ART. 22 CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente avviso o del contratto di locazione sarà affrontata e risolta in forma bonaria; in caso di impossibilità a dirimere la controversia in forma bonaria, si farà riferimento al Foro competente del Tribunale di Milano.

ART. 23 TRATTAMENTO DEI DATI (PRIVACY)

Ai sensi della normativa di cui al Reg. UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 i dati contenuti nel presente affidamento saranno trattati dal Comune esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività ed assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. Il trattamento dei dati avverrà presso gli uffici comunali, nei modi e limiti necessari per la finalità dell'affidamento in oggetto, e sarà improntato a liceità, correttezza e trasparenza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza.

I dati raccolti sono destinati alla scelta dell'assegnatario ed il loro conferimento è obbligatorio, in quanto l'operatore economico che intende partecipare alla procedura deve fornire al Comune la documentazione



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

richiesta dalla vigente normativa e dal presente avviso. La mancata produzione dei predetti documenti comporta l'esclusione dalla procedura di affidamento.

I concorrenti hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 12 e ss. del Reg. UE 2016/679. I diritti dell'interessato sono quelli stabiliti dal D.Lgs. 196/2003 e dall'art. 15 del Reg. UE 2016/679 e, ove applicabili, i diritti di cui agli artt. 16 -21.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Pregnana Milanese.

Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) é reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica: dpo@comune.pregnana.mi.it.

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo *online* del Comune sul sito internet www.comune.pregnana.mi.it.

14

Allegati:

- *Allegato A Modello Domanda di partecipazione e dichiarazioni da inserire nella busta A*
- *Allegato B Modello di dichiarazione di offerta economica da inserire nella busta B*
- *Allegato C Planimetrie*

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

dr.ssa Maria Luisa Colombo