



CITTÁ DI **CAORLE**

www.comune.caorle.ve.it

**SETTORE TECNICO**

Dirigente Responsabile ing. Enzo Lazzarin

**Ufficio Patrimonio e Demanio**

Resp. dell'istruttoria ing. Carlo Rabassi

Tel. 0421 219229

e-mail: lavoripubblici@comune.caorle.ve.it

orario di apertura al pubblico

**LUN. – MER. – VEN.** dalle ore 9:30 alle ore 12:30

**MAR. – GIO.** dalle ore 16:00 alle ore 17:00

Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**AVVISO PER LA LOCAZIONE DI  
LOCALI PRESSO IL COMPLESSO  
POLIFUNZIONALE “ A. BAFILE “**

Responsabile del Procedimento: ing. Enzo Lazzarin



**REGIONE VENETO  
COMUNE DI CAORLE (VE)**

**1 - Ente procedente.**

Comune di Caorle (Ve), con sede in Via Roma, 26, in Caorle, tel. 0421.219111, fax. 0421.219300, e-mail: [lavoripubblici@comune.caorle.ve.it](mailto:lavoripubblici@comune.caorle.ve.it) pec: [comune.caorle.ve@pecveneto.it](mailto:comune.caorle.ve@pecveneto.it) sito internet : [www.comune.caorle.ve.it](http://www.comune.caorle.ve.it)

**2 - Procedura individuata.**

Procedura aperta, in unica fase, inerente la locazione di alcuni locali situati nel Capoluogo presso il complesso polifunzionale "A. Bafile", censiti al Foglio 34, mappale 30, sub 11 .  
Il procedimento amministrativo si svolge in un'unica fase a seguito del deposito agli atti di specifica istanza da parte dei soggetti interessati ad acquisire tali locali presso l'indicata struttura pubblica.

**3 - Oggetto e finalità del procedimento.**

In ottemperanza alle indicazioni dell'Organo Esecutivo del Comune di Caorle, si provvede all'indizione di una procedura pubblica aperta finalizzata alla locazione dei alcuni locali, situati al piano terra del complesso culturale - polifunzionale "A. Bafile" nel Capoluogo, censiti catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio 43, mappale 30, sub 11, la cui consistenza complessiva ammonta a circa 240,00 mq..

Specificamente i locali, situati al piano terra del complesso culturale "A. Bafile" (ala est), occupano una superficie complessiva di circa 240,00 mq. e risultano organizzati in vani distinti con annessi servizi igienici (autonomi) secondo allestimento distributivo come da allegata planimetria generale dei medesimi.

Relativamente alle odierne caratteristiche ed allestimenti, attesa la precedente destinazione d'uso ed attività (sportello/sede di istituto bancario), i locali vengono affidati in locazione nello stato di consistenza odierno/attuale.

Fatte salve tutte le verifiche del caso, il soggetto aggiudicatario (prescrizione vincolante contrattuale) dovrà accollarsi ogni onere - diretto ed indiretto - relativo a possibili modificazioni dello stato attuale di consistenza dei locali stessi.

In analogia procedimentale il medesimo dovrà preventivamente accollarsi ogni onere e spesa per l'ottenimento delle autorizzazioni/nulla osta all'esercizio della attività previste e consentite in tali spazi .

Atteso specifico pronunciamento dell'organo esecutivo la destinazione d'uso ammessa dei locali è esclusivamente finalizzata allo svolgimento di attività direzionale e/o commerciale; valgono le limitazioni a modifiche delle odierne condizioni dei locali come successivamente indicato all'art. 5.



#### 4 - Domanda di locazione.

Per il deposito della domanda di locazione dei locali, comprensiva della correlata offerta economica, si utilizzi preferibilmente l'apposita modulistica allo scopo predisposta negli uffici (standardizzata e completa di ogni elemento utile); la partecipazione alla presente procedura ad evidenza pubblica è consentita a chiunque abbia interesse all'avvio di attività commerciali/direzionali indicate e sia in possesso dei requisiti successivamente precisati; la partecipazione è così aperta sia a persone fisiche che imprese/società, purché provvisti dei requisiti di cui al successivo punto 7). La domanda andrà accompagnata dal documento di identità in corso di validità del richiedente e da quanto altro richiesto obbligatoriamente dal presente bando (cauzione provvisoria, CCIAA, ecc.).

Nel caso di domanda da parte di società la stessa andrà avanzata da parte del legale rappresentante ovvero soggetto dotato di adeguato potere di rappresentanza per l'impresa o la società stessa.

I richiedenti dovranno avanzare specifica richiesta solo per tutti i locali così censiti e, quindi, **non è ammessa una richiesta parziale, frazionata o condizionata degli stessi.**

La presentazione di domande così siffatte comporta automatica esclusione dal procedimento per violazione della clausola di cui sopra.

Nella domanda andrà indicato, oltre ai dati generali previsti anche indicata la relativa iscrizione alla CCIAA da cui si evinca l'ambito di attività od informazioni specifiche nel merito (codice ATECO o similare declaratoria). L'assegnazione dei locali avverrà, per quanto praticabile, nel rispetto dell'ordine in graduatoria e dei correlati punteggi attribuiti ad ogni singolo richiedente.

Assieme alla domanda, contenente tutte le informazioni necessarie, andrà costituita e depositata - nelle forme e modi previsti dalla normativa in materia - **a pena di esclusione dal procedimento** idonea cauzione provvisoria, per un importo pari al 5% del valore a base d'asta nel presente procedimento di locazione (costituente base d'asta).

La suddetta cauzione verrà svincolata e restituita al momento del perfezionamento contrattuale dell'acquisto dei locali con atto pubblico debitamente registrato, in conseguenza del corretto adempimento degli obblighi contrattuali assunti dal richiedente.

**Nel caso che il richiedente, collocato in posizione utile in graduatoria, rinunci a perfezionare l'acquisizione dei beni tramite contratto pubblico, la cauzione provvisoria così costituita verrà incamerata nelle casse dell'Ente, per violazione delle norme partecipative ed omessa sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione.**

La precisa garanzia verrà svicolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto stesso.

Tale garanzia potrà pertanto essere costituita secondo la seguente modalità :

- **a mezzo bonifico bancario intestato a Comune di Caorle – Servizio di Tesoreria della Banca Intesa San Paolo S.p.A. - Codice IBAN IT03 L030 6902 1261 0000 0046 055:**



specificando quale causale "deposito cauzionale per partecipazione a bando pubblico per la locazione di alcuni locali situati presso il complesso A. Bafile" e con valuta del versamento entro la data di scadenza del presente bando.

**Il bonifico dovrà pertanto essere effettuato in tempi utili in modo tale che, per la data di scadenza di presentazione delle buste, sia già stato introitato nelle casse comunali il deposito cauzionale.**

Si precisa che il deposito cauzionale è infruttifero.

Ai fini della partecipazione alla procedura in narrativa è obbligatoria e vincolante l'esecuzione del sopralluogo dei locali; per la definizione di data/orario del precisato sopralluogo si dovrà prendere contatto telefonico con il preposto ufficio (tel. 0421-219229 ing. Carlo Rabassi - tel. 0421-219221 geom. Nicola Perissinotto e/o e-mail (lavoripubblici@comune.caorle.ve.it).

L'indicato ufficio rilascerà apposita certificazione di avvenuto sopralluogo; la stessa andrà allegata alla documentazione nella domanda di locazione del presente capoverso.

La partecipazione al procedimento e la conseguente assegnazione dei locali in narrativa avviene in base alla graduatoria costituitasi con procedimento che si concluderà (eventualmente) sino all'esaurimento della stessa in relazione a rinunce progressive dei richiedenti.

Il termine dal quale si potranno presentare le relative istanze, da depositare in busta chiusa esclusivamente all'Ufficio Protocollo dell'ente negli orari di apertura (lun. - ven. 09:30/12:30, martedì e giovedì 16:00/17:00), utilizzando preferibilmente la modulistica predisposta (scaricabile dal sito istituzionale del Comune), deve indicare quale oggetto "Avviso per la locazione di alcuni locali presso il complesso A. Bafile", decorre dalle ore 09:00 del 02.09.2020 e si chiude definitivamente alle ore 12:00 del 30.09.2020.

## 5 – Condizioni di gara.

Le condizioni economiche della locazione dei locali, giusta indicazioni dell'Organo Esecutivo del Comune di Caorle, risultano già stabilite - al netto di oneri fiscali se e in quanto dovuto nella misura vigente - come segue :

- prezzo posto a base d'asta (canone anno di locazione) : €. 72.000,00 annui non soggetto, a pena di esclusione, a ribasso;
- durata della locazione : anni 6 rinnovabile per analoga durata (previa deposito di istanza nel merito prima della naturale scadenza contrattuale);
- nel solo caso di offerte eguali (identica offerta economica) si provvederà alla relativa assegnazione utilizzando alcuni criteri di merito successivamente previsti all'art. 6;
- nel caso di ditte e/o operatori commerciali l'attività principale deve evincersi dall'attribuzione di codice ATECO coerente con la stessa, in relazione alla destinazione d'uso dei locali tipicamente verso attività direzionali e/o commerciali ;



## CITTÀ DI CAORLE

www.comune.caorle.ve.it

- NON E' AMMESSO IL POSIZIONAMENTO DI CANNE FUMARIE O SISTEMI DI EVACUAZIONE FUMI / VAPORI DI COTTURA all'esterno dei locali (atteso il valore estetico e funzionale dell'intero complesso edilizio oggetto di significativa ed integrale riqualificazione da parte dell'Ente Pubblico);
- Nel caso di attività connesse a ristorazione NON SONO AMMESSE ATTIVITA' DI COTTURA che implicino - per potersi esercitare - l'installazione di canne fumarie o sistemi di evacuazione fumi /vapori di cottura;
- eventuali (e successive) istanze verso l'occupazione di aree pubbliche esterne ai locali saranno oggetto di esame specifico, in considerazione dell'uso pubblico dei locali adiacenti (biblioteca comunale, centro culturale, ecc. ) e delle vincolanti prescrizioni del C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi) in vigore per la struttura;
- per quanto indicato poco sopra la presentazione della domanda, l'accoglimento della stessa e l'aggiudicazione nel fase di gara non costituisce diritto di prelazione all'allestimento di spazi esterni e/o aspettativa futura verso la concessione dei medesimi.

Sono inoltre a carico dell'offerente aggiudicatario :

- tutte le spese contrattuali e di registrazione del contratto di locazione ;
- le spese per consumi (con intestazione diretta dei relativi contratti di fornitura e/o servizi) ;
- ogni modifica ai locali, oggettivamente necessaria all'esercizio delle attività indicate nella domanda, sono a completo ed integrale onere della aggiudicatario ( sia oneri economici, prestazioni di natura tecnica necessarie e previste per norma e/o regolamenti locali, analisi propedeutiche e necessarie per valutazione su praticabilità delle modifiche stesse, ristrutturazioni edilizie, ecc.);
- l'acquisizione di ogni nulla osta/autorizzazione previsto/a da norme vigenti e/o regolamenti locali in dipendenza delle attività del richiedente (sia oneri economici che ogni prestazioni di natura tecnica correlata).
- 

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato, **a pena di esclusione dalla graduatoria**, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, previo accertamento dei requisiti forniti in sede di gara .

Il pagamento a saldo, per l'annualità corrente, deve avvenire in unica soluzione in forma anticipata prima della stipula contrattuale (in forma frazionata ai dodicesimi utili al raggiungimento dell'anno solare).

I canoni annui successivi, inerenti quindi le annualità immediatamente seguenti l'anno di sottoscrizione del contratto di locazione, avverranno in 12 rate mensili con scadenza di pagamento entro il 15° giorno di ogni mese solare.

L'omesso pagamento di una rata comporterà una penale pari ad €. 600,00 forfettari.

L'omesso pagamento di due rate consecutive comporterà una penale pari ad €. 1.200,00 forfettari.



L'omesso pagamento di tre rate consecutive comporterà una penale omnicomprensiva pari ad €. 1.800,00, nonché il contestuale avvio del procedimento di rescissione contrattuale per colpa del locatario.

## 6 – Criteri per la formazione della graduatoria ed assegnazione punteggi.

La domanda avanzata da parte dei singoli richiedenti implica accettazione integrale e senza riserve di tutte le norme del presente bando.

Ai fini della costituzione dalla graduatoria del presente bando, **l'unico criterio per l'assegnazione del procedimento di gara è costituito dal valore (economico) in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara .**

Nel caso di parità di punteggio complessivo/posizione in graduatoria - conseguente ad eguale offerta economica - valgono, nel solo caso in specie i seguenti criteri di priorità e/o premialità :

- ordine cronologico di presentazione della domanda al Comune di Caorle (numero di protocollo e relativa data).

## 7 – Requisiti generali del richiedente.

Ai fini della partecipazione al presente bando ogni richiedente, a pena di esclusione dal procedimento deve essere in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale:

- assenza di condanne penali che possano incidere sulla capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ;
- ambito di attività nel ramo commerciale, ambito di attività nel ramo della ristorazione, ambito di attività nel ramo direzionale, ambito di attività nel ramo della vendita commerciale, ecc. ; per tutte le attività ammesse sono vincolanti le limitazioni di cui all'art. 5 ovvero l'uniformarsi diligentemente alle stesse .

Eventuali violazioni, anche successive all'aggiudicazione ed in corso di esecuzione del contratto di locazione , comporteranno l'avvio di un procedimento di rescissione contrattuale per colpa del locatario in dipendenza di violazioni del presente bando.

## 8 – Accettazione delle condizioni di gara.

Con la partecipazione al presente procedimento ogni richiedente accetta, senza riserva alcuna, tutte le norme contenute nel presente avviso e/o nei documenti richiamati.

## 9 – Quesiti e richieste di chiarimenti

I soggetti interessati all'acquisto possono ottenere ulteriori informazioni sia presentando al Comune richieste di chiarimenti con il sistema informatico dell'ente attraverso il sito internet:



CITTÁ DI **CAORLE**

[www.comune.caorle.ve.it](http://www.comune.caorle.ve.it)

[www.comune.caorle.ve.it](http://www.comune.caorle.ve.it), ovvero posta elettronica certificata [comune.caorle.ve@pecveneto.it](mailto:comune.caorle.ve@pecveneto.it) o posta mail: [lavoripubblici@comune.caorle.ve.it](mailto:lavoripubblici@comune.caorle.ve.it).

Comunque l'Ufficio Tecnico (ing. Carlo Rabassi tel. 0421-219229) potrà fornire informazioni nel merito.

## **10 - Trattamento dei dati personali .**

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento, verranno trattati nel rispetto del Reg. UE 2016/679 (G.D.P.R.) e del D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.. La presentazione della domanda implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi eventuali dati sensibili, a cura del personale assegnato all'Ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo del stesse unicamente per lo svolgimento della presente procedura nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia .

## **11 - Pubblicazione**

Il presente avviso viene pubblicato su:

- Sito internet Comune di Caorle
- Albo pretorio informatico Comune di Caorle

## **12 - Responsabile del Procedimento:**

Il responsabile del procedimento della procedura è l'ing. Enzo Lazzarin – Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Caorle – tel. 0421-219225 e mail: [lavoripubblici@comune.caorle.ve.it](mailto:lavoripubblici@comune.caorle.ve.it).