



**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE
IN LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE E SERVIZI
SITA IN PIAZZA CINQUE GIORNATE N. 20**

PREMESSO CHE:

Il Comune di Arese è pieno proprietario delle unità immobiliari site in Piazza Cinque Giornate n. 20, identificate catastalmente al Foglio 3, Particella 49, Subalterno 501 e al Foglio 3, Particella 49, Subalterno 502;

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla locazione di tale immobile, attualmente libero, al fine di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare e favorire l'insediamento di attività commerciali nel tessuto urbano centrale;

la procedura di assegnazione deve avvenire nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e massima concorrenza, mediante una procedura di evidenza pubblica;

la determinazione del canone a base d'asta è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato, in linea con le prassi per la stima dei canoni di locazione commerciale per gli immobili di proprietà comunale, che assumono come riferimento i valori desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tutto ciò premesso, si rende noto che è indetta una procedura pubblica per l'assegnazione in locazione dell'immobile di seguito descritto.

ART. 1 - OGGETTO DELL'AVVISO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il presente avviso pubblico ha per oggetto l'assegnazione in locazione, mediante procedura a offerte segrete in aumento rispetto al canone a base d'asta, dell'unità immobiliare di proprietà del Comune di Arese.

1.1. Dati Identificativi e Caratteristiche dell'Immobile: L'unità immobiliare oggetto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:** L'immobile è situato in zona centrale del Comune di Arese, in Piazza Cinque Giornate n. 20, al



Servizio Case e Patrimonio

piano terra, con affaccio diretto sulla piazza.

- **Dati Catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Arese (A389), Foglio 3, Particella 49, Subalterno 501, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 146 m², Superficie Catastale Totale 158 m², oltre la pertinenza (cantina senza permanenza di persone) identificata catastalmente al Foglio 3, Particella 49, Subalterno 502.
- **Composizione e Finiture:** L'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 3, Particella 49, Subalterno 501 è composta da un ampio e luminoso locale principale con due vetrine prospettanti la piazza, una zona destinata a servizi igienici e un locale ripostiglio. Il negozio viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
- **Stato di Manutenzione:** L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione generale.
- **Conformità Edilizia:** Il fabbricato è stato edificato in base alla Licenza Edilizia n. 13 del 26 marzo 1975 e successiva variante. L'agibilità è stata rilasciata in data 24/10/1978. Successivamente, sono state presentate pratiche edilizie per modifiche interne (D.I.A. n. 148/00 e n. 177/01) e una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 22/11/2024.
- **Compatibilità urbanistica:** il negozio rientra nell'area destinata ad Ambiti di completamento - "B", art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR) del vigente Piano del Governo del Territorio (PGT) che individua la destinazione d'uso principale e quelle ammissibili, così come definite all'art. 10 delle medesime NTA nonché nella deliberazione di Giunta Comunale n. 101 del 18/06/2015. Si evidenzia che l'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR) del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce quanto segue in merito alle funzioni ammissibili:
"La destinazione d'uso principale degli edifici posti all'interno di questa zona è quella residenziale (GF I - Residenziale). Sono ammissibili:
 - a) GF II d - attività artigianale di servizio,*
 - b) GF III a - Piccole Attività terziarie,*
 - c) GF IV a - Pubblici Esercizi con SIp < 250 mq,*
 - d) GF V a - esercizi di vicinato,*
 - e) GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse".*

1.2. Sopralluogo

L'immobile è visionabile previa richiesta di sopralluogo nelle giornate di martedì dalle 09.00 alle 12.00 e di giovedì dalle 09.00 alle 12.00, inviando una e-mail all'indirizzo di posta elettronica lorenzo_florian@comune.arese.mi.it

ART. 2 - PROCEDURA DI GARA

Ai fini della locazione del negozio si utilizzerà la procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Nel caso in cui più offerte conseguano lo stesso punteggio si procederà all'assegnazione mediante estrazione in seduta pubblica.

L'indizione e l'esperimento della gara, infatti, non vincolano il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione, senza che l'aggiudicatario possa avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Arese, della facoltà insindacabile di non procedere alla locazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, nonché di non procedere all'aggiudicazione; in tal caso, il Comune potrà annullare la gara senza alcun risarcimento, onere e/o responsabilità dell'Ente nei confronti dei partecipanti e/o terzi.



ART. 3 - DURATA DEL CONTRATTO E CANONE DI LOCAZIONE

Durata: La locazione avrà una durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabili per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicarsi secondo i termini di legge.

Canone a Base d'Asta: Il canone annuo di locazione posto a base d'asta è fissato in € **19.288,80** (**diciannovemiladuecentottantotto/80**) + IVA se dovuto.

Tale importo è stato determinato sulla base di una stima che considera i valori minimi rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (I semestre anno 2025 – tipologia negozi – stato conservativo: normale) per la zona di riferimento, ed è così calcolato: negozio e cantina mq commerciali 171,00 X valore locazione €/mq per mese 9,4 X mesi 12 = € 19.288,80.

Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative a rialzo e a multipli di € 100,00 annui, a titolo di canone annuo di locazione.

Il canone offerto in sede di gara verrà corrisposto mensilmente. Qualora sia fatta richiesta, potrà essere corrisposto il canone annuale offerto in due rate semestrali, la prima entro il 31 marzo e l'altra entro il 30 settembre di ciascun anno.

Si precisa che l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di valutare ed autorizzare eventuali interventi, e migliorie all'immobile che rimarranno nella disponibilità dell'Ente.

Oneri a Carico del Conduttore

Sono a totale carico del conduttore:

- 1) il pagamento del canone di locazione;
- 2) le spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefono, ecc.);
- 3) le spese condominiali ordinarie;
- 4) la tassa/tariffa relativa allo smaltimento dei rifiuti;
- 5) la manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti;
- 6) tutti gli oneri e le imposte relative al contratto di locazione e all'attività esercitata;
- 7) fornitura e posa di nuova pavimentazione per il negozio.

Con riferimento al punto 7, si fa presente, sin da ora, la facoltà, per la parte conduttrice, di portare in scomputo dai canoni di locazione le spese per la progettazione, la fornitura dei materiali e la completa esecuzione delle opere di realizzazione della pavimentazione, fino ad un massimo di € 8.000 + IVA se dovuto. Tale importo non potrà essere superato per nessuna ragione, anche qualora i costi effettivi risultassero maggiori.

Ai fini dello scomputo, la parte conduttrice dovrà presentare alla parte locatrice copia delle fatture quietanzate e di tutta la documentazione fiscale comprovante le spese effettivamente sostenute.

Il diritto della parte conduttrice di procedere allo scomputo di cui sopra è subordinato, quale condizione sospensiva, all'esito positivo del collaudo tecnico-amministrativo delle opere, volto a verificare e certificare che l'opera sia stata eseguita a regola d'arte e secondo le prescrizioni tecniche prestabilite.

Il collaudo sarà effettuato da un tecnico qualificato, nominato di comune accordo tra le parti entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori da parte del conduttore. I costi relativi all'incarico del collaudatore saranno ripartiti in egual misura tra le parti.

All'esito delle verifiche, l'organo di collaudo procederà come segue:

- a) Esito Positivo (Opera Collaudabile): qualora le opere risultino eseguite a regola d'arte e conformi a quanto pattuito, il collaudatore emetterà il "Certificato di Collaudo Positivo". L'emissione di tale certificato avvera la



Servizio Case e Patrimonio

- condizione sospensiva e renderà efficace il diritto allo scomputo per la parte conduttrice;
- b) Difetti di Lieve Entità: qualora venissero riscontrati difetti o mancanze "di scarsa entità e riparabili in breve tempo" che non pregiudicano la funzionalità dell'opera, il collaudatore non rilascerà il certificato e prescriverà nel verbale le lavorazioni necessarie per l'eliminazione dei vizi, assegnando alla parte conduttrice un termine perentorio per l'esecuzione. Il diritto allo scomputo rimarrà sospeso fino all'avvenuta esecuzione delle opere correttive, attestata da successiva verifica del collaudatore. Le spese per le ulteriori verifiche necessarie saranno a esclusivo carico della parte conduttrice;
- c) Gravi Difetti (Opera non Collaudabile): qualora i difetti riscontrati siano tali da rendere l'opera "assolutamente inaccettabile" (es. vizi strutturali, pendenze errate che causano ristagni, uso di materiali non conformi o lavorazioni non eseguite a regola d'arte), il collaudatore rifiuterà l'emissione del certificato di collaudo. In tal caso, la parte conduttrice non avrà diritto ad alcuno scomputo e la parte locatrice avrà facoltà di richiedere, a sua scelta, la rimessione in pristino a totali spese del conduttore ovvero l'esatto adempimento con l'eliminazione dei vizi, fatto salvo in ogni caso il risarcimento di ogni maggior danno.

A decorrere dal primo canone di locazione dovuto successivamente alla data di emissione del "Certificato di Collaudo Positivo", la parte conduttrice avrà diritto di scomputare l'importo delle spese documentate e quietanziate.

La parte conduttrice dovrà emettere, per ogni canone parzialmente scomputato, una ricevuta indicante l'importo versato e l'importo portato in compensazione.

La parte conduttrice null'altro potrà pretendere in merito ai lavori eseguiti che, una volta scomputati, resteranno acquisiti al patrimonio comunale.

ART. 4 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI

Possono partecipare alla gara:

- le imprese individuali e le persone giuridiche, già costituite o costituendi, esercenti attività commerciale ed in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) in caso di imprese e società, iscrizione alla C.C.I.A.A. o in analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività da esercitare nell'immobile oggetto del presente avviso;
 - b) requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D. Lgs. 59/2010 e s.m.i. (Requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali) nonché dei requisiti necessari a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - c) assenza di alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto ai sensi del D. Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
 - o a carico del titolare, in caso di ditta individuale;
 - o in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone indicate al comma 3 dell'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023;
 - d) assenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023;
- che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la procedura;
- che non abbiano debiti di qualsivoglia natura nei confronti del Comune di Arese, fatta salva l'ipotesi della sussistenza di piani di rateizzazione in corso di regolare svolgimento;
- che non abbiano alcun contenzioso pendente con il Comune di Arese e/o non risultino destinatari di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
- che rispettino le disposizioni contenute nel Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e



Servizio Case e Patrimonio

delle problematiche legate al gioco d'azzardo lecito, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 28.04.2022.

Si precisa che, dopo l'aggiudicazione e in ogni caso prima della sottoscrizione del contratto, è necessario provvedere alla costituzione dell'impresa individuale o persona giuridica che ha partecipato come costituenda, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

ART. 5 - ULTERIORI REQUISITI

Gli operatori economici e per essi l'istante devono aver effettuato il sopralluogo ai locali oggetto della locazione entro la scadenza del presente avviso, previo appuntamento da concordare con il Servizio Case e Patrimonio (si rinvia al punto 1.2).

L'avvenuto sopralluogo verrà attestato attraverso la compilazione del modello predisposto dal RUP.

È onere del futuro conduttore, nel caso di esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande:

- rispettare le norme in materia di sorvegliabilità di cui al D.M. 17 dicembre 1992, n. 564;
- ottenere la documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di igiene alimenti e prodotti di origine animale.

Il Comune di Arese assume il contenuto delle dichiarazioni così come rese dal concorrente e, sulla base di queste, verifica la conformità di tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla selezione.

ART. 6 – TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente la documentazione necessaria alla partecipazione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Arese, in via Roma n. 2, entro il giorno 8 gennaio 2026, alle ore 12.00, riportando la seguente dicitura: "OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PER ATTIVITA' DI COMMERCIO SITO IN PIAZZA CINQUE GIORNATE N. 20 – ARESE".

Il plico sigillato e controfirmato dall'istante sui lembi di chiusura deve contenere al suo interno tre buste:

1. una busta contenente la documentazione amministrativa, denominata "A – Documentazione Amministrativa";
2. una busta contenente l'offerta tecnica, denominata "B - Offerta Tecnica";
3. una busta contenente l'offerta economica, denominata "C - Offerta Economica";

ognuna sigillata e controfirmata dall'istante, seguendo le indicazioni meglio dettagliate al punto successivo.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute dopo il termine sopra indicato.

L'offerta presentata sarà irrevocabile e ferma per 180 (centottanta) giorni a decorrere dalla sua presentazione.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Pena l'esclusione dalla presente procedura, le buste dovranno contenere:

BUSTA A riportante la dicitura "A - Documentazione Amministrativa" contenente i seguenti documenti:

- domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti, munita di marca da bollo pari ad Euro 16, conformemente all' "Allegato A.doc", resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, corredata da fotocopia del documento di identità dell'istante in corso di validità;
- dichiarazione dell'istante relativa alla presa visione, alla comprensione ed alla esplicita accettazione di tutte



Servizio Case e Patrimonio

le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva (Allegato A.doc);

- attestato di avvenuto sopralluogo controfirmato dall'istante con dichiarazione di conoscere la consistenza dei locali e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, debitamente sottoscritto dal RUP o da un tecnico del Servizio Case e Patrimonio;

- copia del presente avviso firmato dall'istante per presa visione ed accettazione integrale.

In caso di documentazione incompleta o irregolare, l'Ente darà un termine non superiore a otto giorni per acquisire le regolarizzazioni, indicando i contenuti ed i soggetti che devono presentarle.

In caso le integrazioni e/o correzioni non pervenissero nei termini indicati, l'operatore sarà escluso dalla selezione.

BUSTA B riportante la dicitura "B - Offerta Tecnica" dovrà contenere i seguenti documenti:

- Curriculum ovvero ogni documentazione comprovante esperienze nel settore o affini;

- Relazione di max. 10 pagine che descriva e riporti tutti gli "Elementi di Valutazione" indicati nella Tabella di cui al successivo art. 8, da cui, quindi, desumere le informazioni utili per una completa valutazione della proposta progettuale e dei requisiti.

BUSTA C riportante la dicitura "C - Offerta Economica" che dovrà contenere la dichiarazione di offerta (con validità pari a 180 giorni dalla sua presentazione) utilizzando l'Allegato "Offerta economica.doc" sottoscritto dall'istante.

Non sono ammesse:

- offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;

- al ribasso rispetto all'importo a base di gara.

Nella busta non deve essere inserito altro documento.

ART. 7 – ESCLUSIONI DALLA GARA

Sono da ritenersi esclusi i concorrenti che presentino:

- il plico dell'offerta oltre il termine di scadenza fissato. L'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;

- il plico che presenti modalità di chiusura e confezionamento difformi da quanto richiesto e tali da non assicurarne l'integrità, senza le corrette diciture e quindi non riconoscibili per il loro contenuto;

- il plico mancante di una delle buste previste dal presente avviso;

- offerta economica mancante della firma dell'istante o suo delegato;

- offerta economica mancante dell'importo offerto;

- offerte economiche condizionate, che presentino precondizioni e/o richieste a cui l'offerta risulti subordinata;

- una delle situazioni specificamente individuate dall'art. 94 e ss. del D. Lgs. 36/2023.

ART. 8 - PROCEDURA DI GARA E SELEZIONE DELLE OFFERTE

Il criterio di selezione delle offerte è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Con successivo avviso, saranno rese note le date di apertura delle buste che avverrà in seduta pubblica.

Il R.U.P. procederà a:

- verificare l'integrità e la conformità dei plichi secondo quanto richiesto dal presente avviso;

- aprire la Busta A contenente la documentazione amministrativa e verificare la regolarità e correttezza dei documenti contenuti per l'ammissione alle fasi successive;



Servizio Case e Patrimonio

- attivare l'eventuale soccorso istruttorio;
- procedere all'eventuale esclusione dei concorrenti alle fasi successive della gara.

Il R.U.P. procederà a nominare con apposito atto di determinazione la Commissione di Gara a cui saranno demandate le ulteriori operazioni.

La Commissione in una o più sedute riservate valuterà le offerte tecniche, attribuendo a ciascuna di esse un punteggio sulla base di quanto stabilito successivamente nel paragrafo "Elementi di Valutazione".

In seduta pubblica, previa comunicazione ai concorrenti, la Commissione procederà alla lettura dei punteggi assegnati alle offerte tecniche e all'apertura delle Buste C. Sarà quindi assegnato il punteggio a ciascuna offerta economica secondo i criteri di seguito stabiliti.

Quindi la Commissione, sommati i punteggi ottenuti rispettivamente dalle offerte tecniche ed economiche, definirà la proposta di aggiudicazione, da comunicare al RUP, il quale, esperite le conseguenti attività, provvederà all'aggiudicazione.

L'Ente si riserva di:

- non aggiudicare la gara;
- aggiudicare in presenza di una sola offerta, se ritenuta vantaggiosa per l'Ente.

OFFERTA TECNICA max 80 punti così determinati:

- **20 punti da assegnare complessivamente alle esperienze nel settore o affini**, da valutare in capo al soggetto giuridico ovvero alla/e persona/e fisiche che ne fanno parte, in tale ultimo caso da comprovare mediante curriculum ovvero ogni documentazione comprovante esperienze nel settore o affini, come di seguito:

- elevata esperienza (> 5 anni) - 20 pt
- media esperienza (> 2 anni e fino a 5 anni) - 10 pt
- bassa esperienza (fino a 2 anni) - 2 pt
- nessuna esperienza – 0 pt

In caso di più persone fisiche, gli anni di esperienza non si cumulano, ma viene presa in considerazione l'esperienza maggiore.

- 60 punti così suddivisi: ELEMENTI DI VALUTAZIONE:

<p>A Capacità di creare sviluppo sul territorio</p>	<p>La Commissione analizzerà se la capacità dell'offerente di coinvolgere le realtà presenti sul territorio sia in linea con il percorso di riattivazione della comunità locale e di reti cittadine positive per la creazione di sviluppo.</p>	<p>ALTA CAPACITA' 15</p>	<p>MEDIA CAPACITA' 10</p>	<p>BASSA CAPACITA' 5</p>
---	--	--	---	--



Servizio Case e Patrimonio

<p>B Qualità estetica e funzionale degli investimenti da realizzare</p>	<p>La Commissione valuterà la qualità estetica e funzionale degli investimenti da realizzare a cura del conduttore (modifiche interne ed esterne). Ai fini dell'attribuzione dei punteggi, l'offerente è tenuto a produrre documentazione progettuale/fotografica/render/cataloghi ovvero ogni altra rappresentazione da cui si rilevi la tipologia di interventi che intende realizzare.</p>	<p>ALTA ATTINENZA 15</p>	<p>MEDIA ATTINENZA 10</p>	<p>BASSA ATTINENZA 5</p>
<p>C Imprenditoria femminile</p>	<p>La Commissione verificherà come l'imprenditoria femminile incida sulla realtà gestionale, valutando il punteggio in base al ruolo esercitato all'interno della compagine sociale. I punteggi non sono cumulabili e verrà presa in considerazione solo la figura che attribuisce un punteggio maggiore</p>	<p>AMMINISTRATORE 15</p>	<p>RESPONSABILE TECNICO 10</p>	<p>SOCIO DI CAPITALE 5</p>
<p>D Imprenditoria under 35</p>	<p>La Commissione verificherà come l'imprenditoria under 35 incida sulla realtà gestionale, valutando il punteggio in base al ruolo esercitato all'interno della compagine sociale. I punteggi non sono cumulabili e verrà presa in considerazione solo la figura che attribuisce un punteggio maggiore</p>	<p>AMMINISTRATORE 15</p>	<p>RESPONSABILE TECNICO 10</p>	<p>SOCIO DI CAPITALE 5</p>

La mancata descrizione e, ove previsto, la mancata documentazione a supporto, farà conseguire o (zero) punti per il requisito corrispondente. Il metodo di calcolo per l'attribuzione dei punteggi qualitativi è effettuato come indicato di seguito. Ogni commissario attribuisce il proprio punteggio per singolo requisito valutativo. Il punteggio qualitativo finale di ciascuna offerta è dato dalla sommatoria delle medie dei punteggi attribuiti dai commissari per singolo requisito valutativo.

OFFERTA ECONOMICA max 20 punti determinati sulla base del canone annuo offerto a rialzo partendo dal minimo stabilito dai termini del presente avviso.

Si riconoscerà un massimo di 20 punti all'offerta che garantirà un canone di affitto più elevato. Alle altre offerte il punteggio sarà attribuito mediante calcolo secondo la seguente formula:

$$PEo = PE(max) * (Po / Pmax)$$

Dove:

PEo = punteggio economico dell'offerta di un concorrente;

PE(max) = punteggio economico massimo assegnabile;

Po = prezzo offerto dal concorrente;

Pmax = prezzo più alto offerto in gara.

ART. 9 - AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'esito della gara sarà formalizzato tramite redazione di apposito verbale di gara.

Il verbale di gara ha valore provvisorio essendo subordinato alla verifica dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario.

L'aggiudicazione, pertanto, non ha effetto immediato, ma è effettuata previa verifica e controlli in merito al possesso dei requisiti di gara, in relazione alle dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale migliore offerente.



Servizio Case e Patrimonio

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente e l'aggiudicatario è obbligato per effetto della stipula del contratto, dopo il provvedimento di aggiudicazione.

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

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso e della locazione e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'aggiudicatario decadrà dal suo diritto sulla base delle dichiarazioni non veritiere.

L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la segnalazione all'Autorità Giudiziaria, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario nel termine prescritto e comunicato, lo stesso decadrà da ogni suo diritto.

Prima della sottoscrizione della locazione, su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione.

La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di formalizzare la locazione.

L'Ente si riserva di effettuare i controlli e le verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura, anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula della locazione.

ART. 10 - OBBLIGHI PRINCIPALI DEL CONDUTTORE

Il conduttore è tenuto, a pena di risoluzione del contratto, al rispetto dei seguenti obblighi:

a. il canone dovrà essere corrisposto mensilmente. Qualora sia fatta richiesta, potrà essere corrisposto il canone annuale in due rate semestrali, la prima entro il 31 marzo e l'altra entro il 30 settembre di ciascun anno. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente ai parametri ISTAT.

b. provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura.

Il conduttore si fa, altresì, carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti pubblici.

Al termine del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al Comune di Arese senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite.

Successivamente alla selezione, sono a carico del conduttore eventuali interventi per l'avviamento, quali conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico-impiantistico, igienico, sanitario resi necessari ai sensi della normativa vigente;

c. fermo restando quanto previsto nel punto precedente, qualsiasi intervento da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale, riservandosi, quest'ultima, in ogni caso, la facoltà di valutare ed autorizzare eventuali migliorie a scomputo del canone;

d. sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, e quelle inerenti al godimento dell'immobile, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti, i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore;

e. il conduttore previa autorizzazione del competente ufficio comunale potrà organizzare sull'area di pertinenza scoperta anche attività ricreative, culturali, del tempo libero e pubblico spettacolo, nella piena osservanza delle normative di settore. Tutti gli oneri necessari a tali attività saranno a carico del conduttore, che dovrà provvedere



Servizio Case e Patrimonio

altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni;

f. esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;

g. corrispondere per l'eventuale occupazione di aree esterne a quella oggetto di locazione il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche;

h. provvedere, con riferimento a tutte le utenze, al pagamento dei consumi effettuati, spese condominiali oltre alle spese di volturazione e/o di intestazione;

i. provvedere al pagamento di ogni altra imposta, tassa e tariffa prevista;

j. impegnarsi a non installare nei locali affidati in locazione slot machine;

k. assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Arese da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

l. mantenere la finalità d'uso dell'immobile per il periodo di locazione;

m. in caso di modifiche soggettive della compagine sociale e amministrativa, darne comunicazione, preventivamente e in ogni caso prima di compiere ogni formalità a tal proposito, al Comune, per consentire all'Ente di provvedere ai relativi controlli sui soggetti e sui requisiti;

n. intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti;

o. prima della sottoscrizione del contratto, fornire copia di idonea fideiussione a garanzia dei canoni di locazione e pari ad almeno 6 mensilità, con obbligo di rinnovo ogni anno.

L'atto di fideiussione potrà essere rilasciato dai seguenti soggetti:

- la fideiussione bancaria da primario Istituto di Credito;

- la polizza fideiussoria, dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo Cauzioni (D.P.R. 13.2.1959 n. 449 e successive modificazioni e legge 10.6.1982 n. 348).

L'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione è di versare l'importo della cauzione, in tutto o in parte, su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile.

La validità è fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante;

p. stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

• A garanzia di danni all'unità immobiliare

- Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 500.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 500.000,00.

Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici.

• A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività.

Tali coperture (lett. o) e p)) dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di Arese ed il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere esibiti sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione;



Servizio Case e Patrimonio

q. dopo l'aggiudicazione e, in ogni caso, prima della sottoscrizione del contratto, è necessario provvedere alla costituzione dell'impresa individuale o persona giuridica che ha partecipato come costituenda, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

ART. 11 – REVOCA

Il contratto potrà essere sempre revocato con provvedimento motivato da parte del Comune per motivi di pubblico interesse ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 12 – RISOLUZIONE

Costituiscono motivo di risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione Comunale:

- l'inadempimento di uno o più degli obblighi contrattuali;
- l'omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
- la perdita dei requisiti richiesti dall'avviso;
- l'arbitrario abbandono, da parte del conduttore, dell'immobile;
- gli inadempimenti gravi valutati dall'Amministrazione comunale;
- l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del conduttore;
- la mancata osservanza della disciplina in materia di sub-locazione;
- l'inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi;
- la conduzione tecnica e funzionale degli impianti tale da pregiudicare l'incolumità e la salute degli utenti;
- frode a danno del Comune o di altri Enti pubblici;
- danni agli ospiti e fruitori, ai beni di proprietà del Comune stesso derivanti da dolo o colpa grave, anche di propri collaboratori, dipendenti o volontari;
- gravi irregolarità definitivamente accertate degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti.

Costituiscono gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate nell'Allegato II.10 del D. Lgs. n. 36/2023 e successive modificazioni.

Il presente punto non si applica quando il conduttore ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati entro 15 giorni dall'avvio della procedura di risoluzione;

- sottoposizione del conduttore a procedure concorsuali ovvero la perdita dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.lgs 36/2023;
- grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici;
- reiterato mancato pagamento delle utenze.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l'Amministrazione Comunale comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con PEC al conduttore di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile.

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile.

La risoluzione del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale dei locali e, pertanto, il conduttore dovrà ripristinare lo stato dei locali.

Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal conduttore. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale danno subito e delle spese sostenute in conseguenza della revoca del contratto.



ART. 13 - RIFERIMENTI DEL RUP

Responsabile unico del progetto: Dott. Lorenzo Florian, e-mail lorenzo_florian@comune.arese.mi.it - PEC: protocollo@cert.comune.arese.mi.it

ART. 14 - SUBLOCAZIONE

Non è ammesso il ricorso alla sublocazione per tutte le attività oggetto del contratto di locazione ed è vietata la cessione, anche parziale, del contratto, pena la risoluzione.

ART. 15 - SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative alla stipula ed esecuzione del contratto.

ART. 16 - TRATTAMENTO DEI DATI (PRIVACY)

Ai sensi della normativa di cui al Regolamento Europeo 679/2016 e del D. Lgs. 196/2003 integrato dal D. Lgs. 101/2018, 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.

I dati raccolti sono destinati alla scelta del contraente ed il loro conferimento è obbligatorio, in quanto l'operatore economico che intende partecipare alla gara deve fornire al Comune la documentazione richiesta dalla vigente normativa e dal presente avviso.

Gli atti di gara saranno resi accessibili ai sensi dell'art. 22 e ss. della L. 241/1990, nei limiti consentiti dalla legge stessa agli operatori economici che facciano richiesta di accesso. In merito al diritto di accesso agli atti il Comune si atterrà alle norme, se compatibili, contenute nel D. Lgs. 33 del 14/03/2016 (F.O.I.A.).

I diritti dell'interessato sono quelli stabiliti dal D. Lgs. 196/2003 integrato dal D. Lgs. 101/2018. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Arese.

I concorrenti hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Regolamento UE n.679/2016.

ART. 17 - NORME DI RINVIO

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alle norme applicabili in materia di locazioni commerciali.

ART. 18 - ALTRE INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo pretorio *online* del Comune e sul sito internet <https://comune.arese.mi.it/>

IL RUP

Dott. Lorenzo Florian
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- planimetrie catastali del negozio e della cantina;
- modello Allegato A per documentazione amministrativa;
- modello Allegato per offerta economica.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0562947 del 22/11/2024

Comune di Arese

Piazza Cinque Giornate

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 49

Subalterno: 501

Compilata da:

Saleh Saleh Hemdan Hadel

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Milano

N. 10925

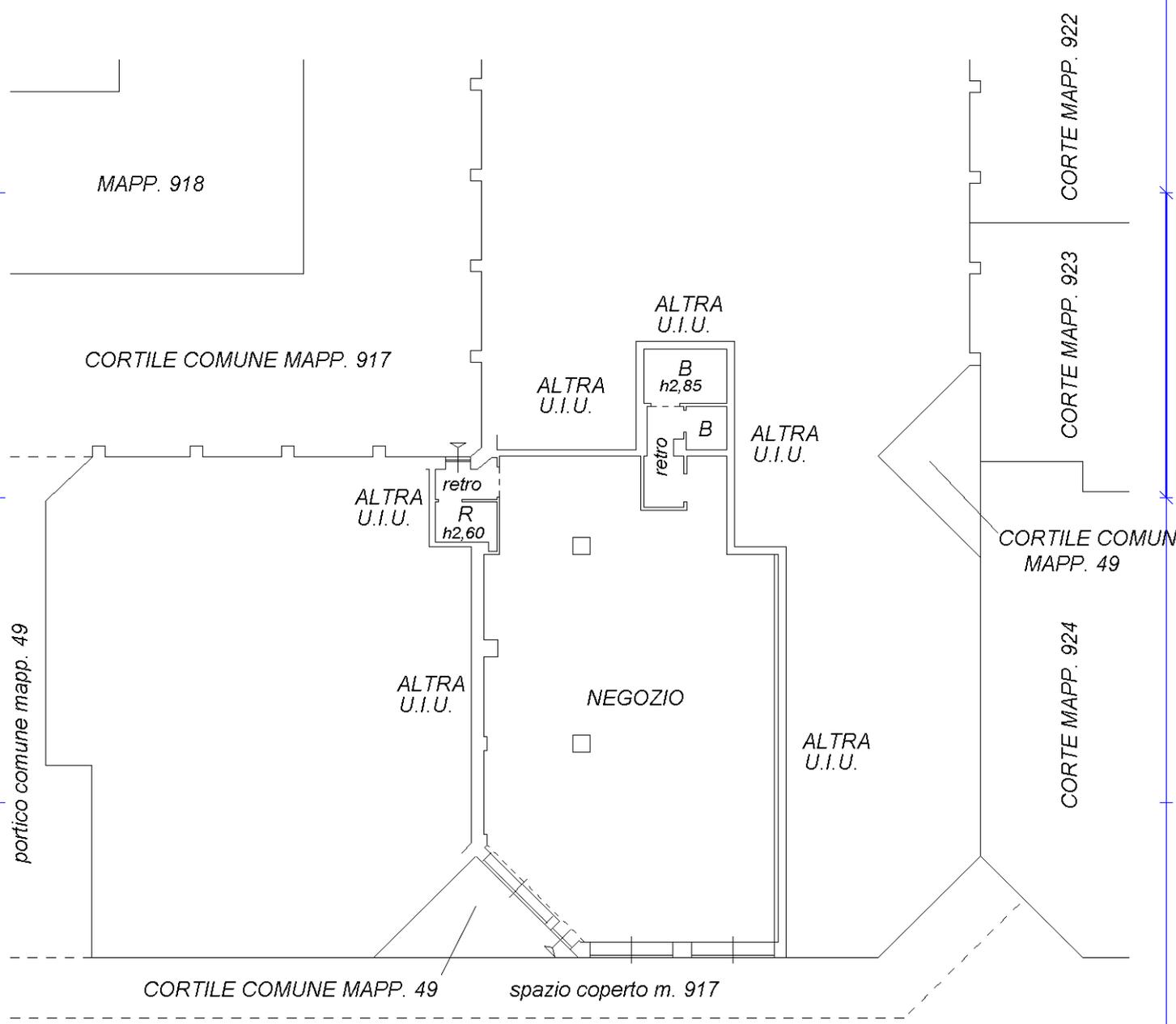
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 3,66m



CORTILE COMUNE MAPP. 917
SU P.ZA 5 GIORNATE



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

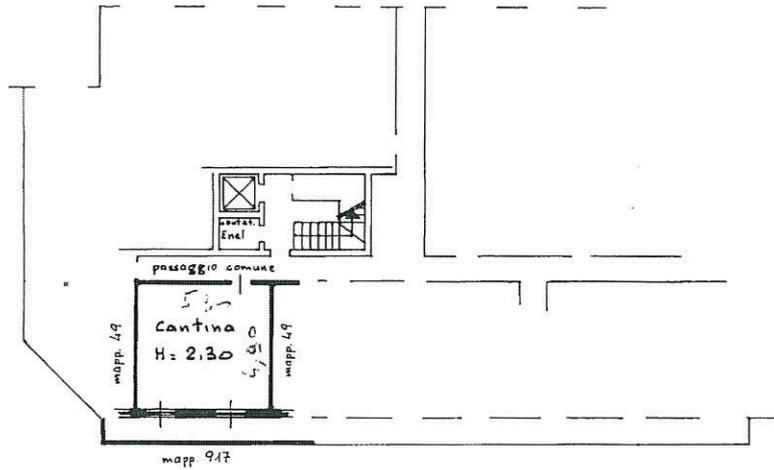
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Arese Via Piazza 5 Giornate n. 8
Ditta Masiero Riccardo MSR RCR 29020 L9791 Barbato Adelia BRB DLA 33E53 L900K
Villanova di Camposampiero 20.L.1924 Codiverno di Vigonza 13.5.1933
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Fig. 3 mapp. 49



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

3504'

PARTITA
FOGLIO 3
MAPPALE 49/5
SUBALTERNO

PORZIONE B.

Compilata dal Geom. Maurizio Sommaruga
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri n. 1921
della Provincia di Milano
DATA 11 Maggio 1983

Firma: Maurizio Sommaruga



1983 - Situazione al 28/11/2018 - Comune di ARESE (A389) - Foglio: 3 - Particella: 49 - Subalterno: 502 -