

**AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO - INDAGINE DI MERCATO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE-LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A BORGHI FRAZ. TRIBOLA PIAZZALE F.LLI SANTINI 1.**

**PREMESSA**

Il Comune di Borghi intende assegnare in concessione-locazione per anni sei un immobile di proprietà del medesimo ente sito a Borghi fraz. Tribola Piazzale F.lli Santini 1 .

Il presente avviso è volto ad individuare eventuali soggetti appartenenti alle seguenti categorie: Associazioni, Circoli aventi finalità culturali e socio-ricreative già costituite o da costituire interessate alla locazione di detto immobile da adibire a sede di Circolo o Centro Sociale.

Per partecipare alla gara il legale rappresentante dell'associazione o del circolo deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) non trovarsi in nessuno dei motivi di esclusione previsti dall'art. 80 del d.lgs. 18 aprile 2016 n.50;
- 2) non avere in corso pendenze con l'Amministrazione comunale relative a situazioni debitorie pregresse e non assolte o ripetuti inadempimenti o violazioni nella gestione di analoghi servizi;
- 3) non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, non aver presentato domanda di concordato, né di versare in stato di sospensione dell'attività commerciale, né in alcune delle cause di incompatibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui alla normativa vigente.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto è sito a Borghi fraz. Tribola Piazzale F.lli Santini 1.

In dettaglio il locale oggetto del presente avviso è così composto: all'interno c'è una sala unica, un ripostiglio, un bagno ed un antibagno. E' dotato di un accesso direttamente sulla pubblica via ed un accesso laterale. Sviluppata una superficie complessiva pari a circa mq. 49,50.

Nella locazione è altresì ricompresa un'area esterna pertinenziale al cui interno si trova una tettoia di circa 25,20 mq più uno sbalzo di 3,90 mq. Il tutto come meglio individuato ed identificato nella planimetria che si allega (allegato A 1) nella quale sono altresì indicate le misure del suddetto immobile, della tettoia e viene individuata l'area esterna perimetrale colorata di rosso.

**DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE**

L'immobile oggetto del presente avviso oltre ad essere sede di Circolo o Centro sociale è anche sede del Consiglio di Frazione di Tribola e a tal fine i locali dovranno essere messi a disposizione per riunioni o altre attività del suddetto Consiglio di frazione, su richiesta del presidente.

La destinazione del locale comporta l'impegno a non installare nei locali in locazione apparecchi da gioco con vincita in denaro (art. 110, comma 6, lettera a) del T.U.L.P.S).

**DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto avrà la durata di anni sei a partire dalla data di sottoscrizione e sarà prorogabile in accordo tra le parti con successivo atto scritto per analogo periodo, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978.

**AVVERTENZE**

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse al fine di invitare gli operatori economici interessati alla successiva procedura di invito a presentare offerta. Non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi, non comporta

graduatorie di merito o attribuzione di punteggi e non vincola in alcun modo il comune di Borghi, che sarà libero di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

### **CORRISPETTIVO**

Il canone annuo posto a base di gara viene fissato in € 4.200 con aumento su tale importo per offerte di € 300 e multipli. La procedura verrà aggiudicata a favore del concorrente che avrà formulato la migliore offerta in rialzo.

L'importo effettivo del canone annuo dovuto risulterà quindi dall'applicazione del rialzo offerto in sede di offerta sul canone annuo posto a base d'asta. Il canone di locazione risultante dall'esito offerta risultata vincitrice verrà adeguato annualmente all'indice ISTAT.

### **ALTRE INFORMAZIONI ATTINENTI ALLA LOCAZIONE**

Le spese per i consumi di luce, gas, acqua ed elettricità verranno sostenute dal conduttore, che provvederà ad effettuare l'allacciamento intestando le utenze a suo nome.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto al Comune di Borghi con cadenza trimestrale, in forma anticipata entro i primi 10 (dieci) giorni del mese di riferimento e partirà dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore eventuali oneri riguardanti ulteriori allacciamenti ai pubblici servizi (es. radiotelevisione., wi-fi etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi ed ogni ulteriore spesa per il godimento dell'immobile, oneri accessori compresi, posti ordinariamente a carico del conduttore in applicazione della normativa sulla locazione, la corresponsione di tariffe, oneri e tasse dovuti per legge e la pulizia dei locali.

### **ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE**

Sarà onere del conduttore:

- provvedere ad arredare i locali secondo modalità conformi alla normativa vigente, in particolare nel rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene pubblica, salvo approvazione preventiva da parte del Comune di Borghi per eventuali lavori da eseguire;
- richiedere tutte le autorizzazioni amministrative e/o igienico-sanitarie per l'attività da effettuare nei locali;
- stipulare apposita polizza assicurativa per rischi da responsabilità civile verso terzi per tutte le attività svolte all'interno e all'esterno del locale, comunque riferibili all'area oggetto del contratto di locazione per un massimale di almeno euro 1.000.000,00 per sinistro nei confronti degli utenti del servizio, del personale tutto, di eventuali terzi, compreso il Comune di Borghi, per tutte le attività e le responsabilità inerenti il servizio, o in conseguenza dell'attività espletata, con riferimento alla struttura e a tutte le aree date in locazione.
- stipulare adeguata polizza assicurativa per la tutela dei locali e dei danni che potrebbero subire, ivi compreso per l'incendio, scoppio, allagamenti, fenomeni elettrici ed atmosferici, atti vandalici e danneggiamenti all'immobile in genere con massimale non inferiore a € 250.000.

Le suddette polizze dovranno essere preventivamente comunicate all'Amministrazione Comunale che ne potrà richiedere la modifica e dovranno essere presentate prima della stipula del contratto.

Al Comune dovrà essere inviata copia delle quietanze regolarmente pagate alla Compagnia assicurativa nei termini contrattuali, entro 15 giorni dal giorno di pagamento.

- stipulare idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa pari ad almeno 6 canoni mensili di locazione a garanzia del mancato adempimento dell'obbligo di pagamento del canone per tutta la durata del rapporto

contrattuale, contenente esplicitamente la clausola della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e nel contempo prevedendo l'erogazione delle somme al comune di Borghi a semplice richiesta dell'amministrazione.

Per l'utilizzo del locale si applicherà la disciplina oraria corrispondente agli orari di apertura al pubblico dei locali ad uso commerciale del comune di Borghi. Si precisa che l'apertura del locale deve essere garantita a partire dalle ore 6.00.

Si rimanda al vigente Regolamento di Polizia Urbana e convivenza civile dell'Unione Rubicone e Mare per la tutela della quiete e del decoro urbano (deliberazione C.C. n.9 del 10.04.2019) e più in generale al rispetto delle norme in materia di ordine pubblico e sicurezza.

#### **MIGLIORAMENTI E MODIFICHE IMPIANTISTICHE**

Il conduttore potrà eseguire opere e/o interventi di miglioria e modifiche impiantistiche che eccedano l'ordinaria manutenzione soltanto previo consenso scritto dell'Amministrazione concedente e dovrà da questa essere autorizzato mediante approvazione del relativo progetto presentato, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente. Tutte le opere e/o interventi di cui sopra, al termine della locazione, faranno parte del patrimonio comunale, senza diritto ad alcun indennizzo connesso, direttamente o indirettamente, alla realizzazione degli stessi e a tal fine il soggetto gestore approva apposita clausola di accettazione di tale condizione rinunciando contestualmente alle eventuali azioni previste nell'art. 2041 del codice civile. Per gli eventuali lavori autorizzati dovranno essere consegnate al Comune le necessarie dichiarazioni di conformità ed avviate le pratiche agli uffici competenti ove previsto.

#### **ONERI DEL COMUNE**

Al Comune di Borghi compete la manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti tecnologici, intendendosi esclusivamente quegli interventi necessari per conservare agli immobili la loro destinazione d'uso e per assicurare la stabilità e funzionalità della struttura.

Qualora i lavori di manutenzione straordinaria si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza delle manutenzioni poste a carico del conduttore o per riparare danni causati da azioni dolose, verrà dato corso alle procedure di rito per ottenere il risarcimento da parte degli autori del danneggiamento.

#### **VIGILANZA E CONTROLLI**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli atti ad accertare:

- il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti, anche in sede di gara;
- l'osservanza delle disposizioni e delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza;
- la regolare tenuta e conduzione dei locali, sia dal punto di vista del corretto utilizzo degli stessi che sotto l'aspetto tecnico.

#### **DIVIETO DI SUB LOCAZIONE**

E' fatto espressamente divieto al conduttore di cedere in tutto o in parte e sotto qualsiasi forma il contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto.

#### **RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione comunale, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dalla locazione e da quanto dichiarato in sede di gara, se non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto con un preavviso di 15 gg., incamerando la fideiussione prestata dal conduttore, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, anche conseguente all'affidamento temporaneo a terzi della locazione della struttura con maggiori oneri per il Comune. Alla risoluzione potrà pervenirsi soltanto dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni.

Sono causa di risoluzione del contratto:

- gravi ragioni di pubblico interesse, qualora il conduttore con il suo operato rechi danno al patrimonio comunale;
- gravi motivi di ordine igienico-sanitario, per problemi di sicurezza degli utenti del locale, per l'uso improprio della struttura, per inadempienze contrattuali nei confronti dei propri dipendenti;
- qualora nella gestione si verificano situazioni contrarie all'ordine ed alla morale pubblica;
- sopravvenute cause ostative in ordine ai requisiti soggettivi, morali e professionali del conduttore;
- la dichiarazione di fallimento del legale rappresentante dell'associazione o del circolo;
- la sub locazione totale o parziale del presente contratto;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno i requisiti iniziali del conduttore;
- la sopravvenuta, assoluta e definitiva impossibilità della prestazione da parte del conduttore per causa a lui non imputabile;
- gravi e reiterate violazioni da parte del conduttore degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

La locazione può essere risolta anticipatamente con il consenso delle parti, previa concordata regolazione dei rapporti pendenti.

Le cause sopradescritte, valutata la specifica situazione, l'entità della responsabilità del conduttore e le conseguenze in danno all'amministrazione potranno comunque dare luogo a transazione conciliativa volta alla risoluzione consensuale del contratto del contratto.

### **SOSTITUZIONE DEL CONDUTTORE**

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione del conduttore a causa di una mancanza o perdita di requisiti da considerarsi essenziali o di risoluzione del contratto o rinuncia alla locazione, l'Amministrazione comunale si riserva, alternativamente, la facoltà di assegnare la locazione al concorrente che segue in graduatoria, ovvero di procedere a nuova assegnazione.

E' in ogni caso esclusa la cessione della locazione o subentro ad altro titolare ad opera del conduttore, dovendo il locale ritornare nella disponibilità dell'amministrazione comunale.

### **CONTROVERSIE**

per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della locazione è competente il Foro di Forlì.

### **LEGGI E REGOLAMENTI**

Per tutto quanto non previsto nel contratto di locazione, si fa espresso riferimento alle disposizioni del Codice Civile e dalle vigenti normative in materia. Il conduttore sarà altresì tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti in quanto applicabili, in particolare in materia di igiene e pubblica sicurezza.

### **CONTRATTO E SPESE RELATIVE**

Il contratto viene stipulato in forma di scrittura privata. Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione del contratto, nonché tutte quelle complementari e connesse, sono a carico del conduttore.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE**

Le manifestazioni di interesse da redigersi sul modello “allegato B” pubblicato unitamente al presente avviso sul sito istituzionale del Comune di Borghi dovranno essere inviate al Comune di Borghi **a mezzo PEC** al seguente indirizzo: [comune.borghi@cert.provincia.fc.it](mailto:comune.borghi@cert.provincia.fc.it) oppure consegnate a mano all’Ufficio Protocollo del comune sito a Borghi in Piazza A. Lombardini n.7 tramite plico chiuso e sigillato controfirmato dal legale rappresentante sui lembi di chiusura, sul quale dovrà essere apposta la dicitura “manifestazione di interesse per locazione immobile sito a Borghi Piazzale F.lli Santini 1 ” – Il plico predisposto secondo quanto indicato dovrà pervenire negli orari di apertura al pubblico degli uffici comunali (8.30-13.00 ).

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 13.00 del 14/03/2022.**

**Non sono ammesse modalità differenti di presentazione della manifestazione di interesse.**

#### **NUMERO DI OPERATORI CHE SARANNO INVITATI ALLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

Saranno invitati un numero massimo di 7 (sette) soggetti interessati ove esistenti.

Nel caso pervenga un numero maggiore di 7 manifestazioni di interesse la amministrazione procederà alla selezione dei soggetti che saranno invitati, mediante sorteggio svolto in seduta pubblica.

L’eventuale sorteggio verrà effettuato presso il Comune di Borghi Piazza Lombardini n.7

#### **PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE PRESELTA**

Procedura negoziata per individuazione affidatario contratto di locazione diretta al migliore offerente in base al prezzo.

#### **INVITO A PRESENTARE L’OFFERTA**

In esito alla ricezione delle manifestazioni di interesse si procederà all’invio della lettera d’invito a presentare l’offerta e di tutta la documentazione complementare, a ciascun operatore richiedente ed ammesso.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

Le manifestazioni di interesse pervenute saranno utilizzate soltanto per la procedura indicata in oggetto. Resta inteso che la suddetta richiesta di manifestazione di interesse non costituisce prova del possesso dei requisiti richiesti per l'affidamento della locazione, i quali verranno accertati dalla stazione appaltante in occasione della procedura di aggiudicazione.

**In particolare si fa presente che se il soggetto risultato aggiudicatario non dimostrerà il possesso di tutti i requisiti richiesti entro 30 giorni dalla aggiudicazione, decadrà da ogni diritto e si procederà a stipulare il contratto di locazione con il secondo soggetto in graduatoria, senza alcuna possibilità di rimessione in termini e/o deroghe.**

Il Comune di Borghi si riserva in ogni caso la facoltà di non procedere all'espletamento della procedura, quand'anche sussistessero soggetti interessati a partecipare, ove venisse meno l'interesse dello stesso Comune.

#### **CHIARIMENTI**

Eventuali precisazioni, quesiti o richieste di chiarimenti sulla procedura dovranno essere presentati non oltre il termine di scadenza dell'avviso con invio di e-mail all'indirizzo: [comune.borghi@cert.provincia.fc.it](mailto:comune.borghi@cert.provincia.fc.it)  
Le richieste dovranno riportare l'esatto nominativo del destinatario della risposta ed indicare un indirizzo PEC cui inoltrare la risposta.

Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Per tutto quanto non espressamente previsto si fa rinvio alla vigente normativa in materia.

#### **INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 REGOLAMENTO UE 2016/679 (REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI)**

I dati raccolti saranno trattati ai sensi della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Borghi, con sede a Borghi, Piazza A. Lombardini n°7, cap 47030, Tel. 0541/947411.

Il trattamento dei dati personali raccolti viene effettuato per finalità connesse all'esecuzione di compiti di interesse pubblico e per l'esercizio di pubblici poteri, nonché per adempiere ad eventuali obblighi di legge (ai sensi dell'art. 6 par. 1 lettera e del Regolamento 2016/679), nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

I dati raccolti sono trattati da personale del Comune appositamente autorizzato e/o da ditte e professionisti esterni individuati Responsabili del trattamento dal Comune stesso in modalità cartacea e digitale.

Sono conservati per il tempo necessario allo svolgimento del procedimento in oggetto e nel rispetto degli obblighi di legge correlati; sono soggetti a comunicazione e/o a diffusione esclusivamente in adempimento ad obblighi previsti dalla legge o da regolamenti e non sono soggetti a trasferimento a paesi terzi.

E' possibile far valere i diritti di accesso, rettifica, cancellazione e limitazione al trattamento nei casi previsti dalla normativa vigente. E' inoltre possibile proporre reclamo all'Autorità Garante per la Privacy.

**RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DATI (RPD)** Il Comune di Borghi ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Ideapubblica srl ([privacy@ideapubblica.it](mailto:privacy@ideapubblica.it) – [ideapubblica@pec.it](mailto:ideapubblica@pec.it)) Indirizzo di posta elettronica presso l'Ente del RPD: [rpd@comune.borghi.fc.it](mailto:rpd@comune.borghi.fc.it).

#### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Nicola Pinto Responsabile del Settore Amministrativo del comune di Borghi, email: [nicola.pinto@comune.borghi.fc.it](mailto:nicola.pinto@comune.borghi.fc.it)

L'Ufficio di riferimento è il Settore Amministrativo del Comune di Borghi tel.0541/947411-947405

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Borghi [www.comune.borghi.fc.it](http://www.comune.borghi.fc.it) dalla data odierna e sino alla scadenza prevista per la presentazione delle manifestazioni di interesse.

Borghi, lì 22.02.2022

Dott. Nicola Pinto  
Responsabile del Settore Amministrativo

Allegati:

- Allegato A 1 "Planimetria del locale;
- Allegato B "Modulo manifestazione di interesse".