

SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE – REGIONE EMILIA ROMAGNA
AZIENDA UNITA' SANITARIA DELLA ROMAGNA

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI PORZIONE IMMOBILIARE
AD USO COMMERCIALE IN COMUNE DI RIMINI, VIA CORIANO N. 16.**

In esecuzione della **determinazione n. 862 del 04/03/2020**, si rende noto che il giorno **20 Aprile 2020**, con inizio alle **ore 10.00**, presso la sede dell'Azienda U.S.L. di Via Settembrini, 2 in Rimini si procederà ad esperimento di asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la locazione a far data dal 1° giugno 2022, della seguente unità immobiliare:

locale ad uso commerciale posto all'interno dell'edificio denominato "Colosseo", sede afferente il Distretto di Rimini dell'Azienda U.S.L. della Romagna, sito in Comune di Rimini, Via Coriano n. 16, censito al Catasto Fabbricati al foglio 98, particella 295, sub 20 parte, della superficie di mq. 204 circa al piano terra (avente destinazione "bar e ristorante con annessi servizi") e mq. 32 circa al piano interrato (avente destinazione "cantina"), per lo svolgimento dell'attività commerciale di bar-ristorante e somministrazione di alimenti e bevande;

Prezzo base d'asta: Euro 25.360,00 annui

Deposito cauzionale: Euro 5.236,00

Per una migliore individuazione dei locali oggetto dell'asta, delle loro caratteristiche e ogni altro elemento significativo, si fa rinvio alla relativa documentazione tecnica, depositata per la visione presso la U.O. Patrimonio dell'Azienda U.S.L. della Romagna presso la sede operativa sita nel Presidio Ospedaliero Infermi di Rimini, alla Via Settembrini n. 2.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al prezzo base d'asta.

Non sono ammesse offerte incomplete o condizionate o per persona da nominare.

L'Amministrazione si riserva di procedere o meno all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Si riserva, altresì, la facoltà a proprio insindacabile giudizio, di recedere in qualsivoglia momento, di interrompere la procedura, di non aggiudicare, senza che i soggetti interessati possano avanzare pretese di alcun genere a titolo risarcitorio o di rimborso spese, fatta salva la restituzione della cauzione.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile fino alla data di sottoscri-

zione del contratto, differita al periodo di scadenza del contratto vigente (31/05/2022).

Dell'esito della gara sarà redatto formale verbale, il quale, in caso di aggiudicazione, sarà immediatamente vincolante per l'aggiudicatario, ma non terrà luogo, né avrà efficacia di vincolo contrattuale per l'Amministrazione fino ad intervenuta sottoscrizione del contratto di locazione.

L'aggiudicazione a favore del migliore offerente sarà, inoltre, subordinata al mancato **esercizio della prelazione spettante** all'attuale conduttore dell'immobile (v. *infra*), al quale sarà in ogni caso comunicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (c.d. *denuntiatio*), il prezzo dell'offerta più elevata raggiunta in sede di gara, al fine dell'eventuale esercizio della prelazione.

In caso di parità tra offerenti si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara, ferma restando la prelazione suddetta.

Il presidente dell'asta giudicherà inappellabilmente sull'ammissione o meno dei concorrenti alla gara e sulla accettazione dell'offerta di ciascun concorrente.

Nel caso di inadempimento dell'aggiudicatario a qualsiasi obbligo su di esso gravante in conseguenza dell'aggiudicazione provvisoria e/o definitiva, la cauzione presentata all'atto dell'offerta sarà incamerata dall'Amministrazione.

La cauzione verrà svincolata per l'aggiudicatario in seguito alla stipulazione del contratto di locazione. Per gli altri partecipanti la cauzione sarà svincolata in seguito all'intervenuta aggiudicazione definitiva.

La cauzione sarà altresì svincolata in ogni altro caso in cui l'Amministrazione ritenga di non procedere ad alcuna aggiudicazione. In tale ultima evenienza nessun rimborso sarà dovuto ai partecipanti per le spese sostenute.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DEI DOCUMENTI

Coloro che intendono partecipare all'asta dovranno far pervenire all'Azienda USL della Romagna Rimini – U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio – Via Settembrini n. 2 – 47923 Rimini (RN) presso Ufficio Segreteria di U.O. (2° piano Ospedale Infermi), non più tardi delle **ore 12,00 del giorno venerdì 17 Aprile 2020**, in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, l'offerta ed i documenti di seguito indicati.

Il termine è da intendersi perentorio ed inderogabile, pena l'esclusione dalla gara.

All'esterno del plico oltre all'indicazione del mittente dovrà riportarsi la dicitura:

“OFFERTA ASTA PUBBLICA DEL 20/04/2020 PER LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE IN RIMINI, VIA CORIANO N. 16”.

Il plico dovrà contenere due distinte buste, entrambe regolarmente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura e riportanti sul frontespizio, oltre al nominativo dell'offerente e all'oggetto della gara, rispettivamente le diciture:

- **OFFERTA ECONOMICA**
- **DOCUMENTI**

Si precisa, altresì, che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Entro il termine di cui sopra il concorrente potrà presentare ulteriori offerte in aumento rispetto alla prima. Queste offerte dovranno essere ugualmente contenute in buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recare la dicitura suindicata e l'indicazione del mittente ed essere espresse con le modalità di seguito indicate. In caso di offerte presentate dal medesimo concorrente, si terrà conto dell'ultima offerta presentata in ordine temporale, ritenendola sostitutiva delle precedenti che rimarranno conservate agli atti di gara e in caso di invalidazione dell'offerta successiva verrà presa in considerazione l'offerta antecedente presentata dallo stesso concorrente.

La presentazione dell'offerta importa accettazione incondizionata di tutte le clausole del presente bando e del contratto di locazione in essi contenute, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all'asta le persone fisiche, le società di persone o di capitali o altri enti collettivi regolarmente costituiti che alla data di presentazione dell'offerta siano in possesso della iscrizione al registro delle imprese presso la camera di commercio, relativa alla attività cui si riferisce l'offerta presentata.

Nel caso difetti l'iscrizione al momento di presentazione dell'offerta, essa dovrà avvenire entro trenta giorni dalla comunicazione della aggiudicazione definitiva.

Nel termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà presentare copia della autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività commerciale di bar-ristorante e somministrazione di alimenti e bevande (ove non già posseduta e presentata): c.d. licenza

CONTENUTO DELLA BUSTA “OFFERTA ECONOMICA”

Nella busta contraddistinta dalla dicitura “Offerta economica” sarà inserita la sola **offerta**, da redigersi su carta bollata, in lingua italiana, secondo il modulo “Offerta economica” allegato riportante:

- l'oggetto della gara;
- per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e numero di codice fiscale e/o partita IVA;
- per le persone giuridiche (Enti, Società, Cooperative): esatta denominazione e ragione sociale, quale risulta dai registri della Camera di Commercio ovvero dall'atto costitutivo ed il relativo numero di codice fiscale e/o della partita IVA, nonché l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante;
- la dichiarazione di accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le norme e condizioni riportate nel presente bando, nonché di tutte le clausole contenute nello schema di contratto allegato;
- l'impegno ad esercitare nei locali da condurre in locazione l'attività commerciale di bar ristorante e somministrazione di alimenti e bevande;
- il canone annuo offerto, espresso in cifre ed in lettere, che dovrà essere superiore o

almeno pari a quello base d'asta. In caso di discordanza tra il numero indicato in cifre e quello in lettere è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente.

L'offerta dovrà essere sottoscritta per esteso dall'offerente o da persona munita di apposita procura speciale.

CONTENUTO DELLA BUSTA "DOCUMENTI"

Nella busta contraddistinta dalla dicitura "documenti" dovranno essere inseriti:

L'originale della ricevuta bancaria comprovante l'avvenuto versamento sul conto di tesoreria IBAN **IT 34 W 03069 13298 100000300064** dell'importo di **Euro 5.236,00** (cinquemiladuecentotrentasei/00) a titolo di deposito cauzionale.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito non appena intervenuta l'aggiudicazione definitiva.

- A) Documenti attestanti la capacità dei partecipanti ad impegnarsi in nome e per conto di altre persone fisiche o di persone giuridiche (es. procura notarile in originale o copia autentica, certificato della Camera di Commercio dal quale risulti il nominativo della persona che ha la rappresentanza della Ditta o Società interessata e che nei confronti della stessa non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione);
- B) Dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, redatta in carta semplice, secondo il modulo "Dichiarazione Sostitutiva" allegato attestante:

- **P inesistenza a proprio carico di condanne penali** che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione; nel caso di Società, Cooperative o Consorzi, tale dichiarazione deve riguardare tutti gli amministratori muniti di rappresentanza; nel caso di Società in nome collettivo deve riguardare tutti i soci; nel caso di Società in accomandita semplice tutti i soci accomandatari;
- **per le Ditte individuali, le Società, le Cooperative ed i Consorzi:** dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, dal quale risulti il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Ditta; da tale dichiarazione deve anche risultare che la Ditta non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato; deve risultare, altresì, il nominativo di tutti gli accomandatari per le S.a.s. e di tutti i Consorziati per i Consorzi; detta dichiarazione è richiesta in alternativa alla presentazione del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio in data non anteriore a sei mesi rispetto alla data fissata per l'asta;
- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta o concordato preventivo e che non è in corso procedura per la dichiarazione di tali situazioni;
- di non avere riportato condanne penali e non essere destinatario di provvedimenti che comportano l'applicazione di misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/1956 o di una delle cause ostative di cui all'art. 10 della Legge n. 575/1965;
- di non avere riportato a proprio carico sentenza di condanna definitiva o decreto penale di condanna o di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 c.p.c. per reati in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;

- di non avere reso nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente bando false dichiarazioni in merito ai requisiti di partecipazione alle procedure di gara per l'affidamento di contratti pubblici;
- di non avere commesso violazioni, definitivamente accertate, degli obblighi previdenziali e assistenziali;
- di non essere destinatario di misure interdittive e sanzioni che comportino divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- di non essere incorso nel triennio precedente la pubblicazione del bando in risoluzione per inadempimento imputabile di contratti con la pubblica amministrazione;
- di essere iscritto al Registro delle Imprese o, in mancanza, di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a detta iscrizione entro trenta giorni dall'aggiudicazione stessa;
- di possedere la licenza commerciale per l'esercizio dell'attività di bar ristorante o somministrazione di alimenti o, in mancanza, di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad ottenerla nel termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione definitiva.

C) **la copia dello schema del contratto di locazione**, sottoscritto dall'offerente con firma leggibile in calce ed in ogni foglio intermedio.

Per le società e le altre persone giuridiche le suddette dichiarazioni devono essere riferite a tutti i soggetti investiti del potere di amministrazione o rappresentanza.

Le dichiarazioni rese verranno verificate da parte di questa Pubblica Amministrazione prima della aggiudicazione definitiva e, in considerazione della differita data di inizio contratto, ne verrà riverificata la veridicità prima della sottoscrizione del contratto di locazione. Qualora dal controllo effettuato emerga che il contenuto di taluna delle dichiarazioni rese è mendace, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 del DPR 445/2000).

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

La locazione ha ad oggetto esclusivamente la porzione immobiliare dell'edificio sopra descritta, con esclusione sia degli arredi e attrezzature attualmente ivi presenti (di proprietà dell'attuale conduttore), che della autorizzazione commerciale (c.d. licenza).

L'aggiudicatario dovrà svolgere all'interno dei locali condotti in locazione l'attività di bar ristorante e somministrazione di alimenti e bevande, debitamente autorizzata.

La durata della locazione è stabilita in anni sei, rinnovabili per ulteriori sei anni, a norma dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

I locali oggetto del presente bando d'asta sono attualmente condotti in locazione da altra impresa commerciale ivi esercente l'attività di bar ristorante e somministrazione di alimenti e bevande, in forza di contratto in scadenza ultima e non rinnovabile al 31 maggio 2022. L'attuale conduttore è titolare, pertanto, del diritto di prelazione a parità di condizioni rispetto ad una nuova locazione, ai sensi e secondo la

procedura di cui all'art. 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Attualmente il canone di locazione è di euro annui 25.352,00 ed è soggetto annualmente a rivalutazione ISTAT nella misura del 100%. Nel caso in cui l'attuale conduttore non eserciti il diritto di prelazione, l'aggiudicatario assumerà a suo carico l'obbligo della corresponsione della indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, dell'importo corrispondente a **trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione**. L'indennità dovrà essere corrisposta entro e non oltre il termine di scadenza della attuale locazione (31 maggio 2022).

Nel caso in cui l'attuale conduttore non eserciti il diritto di prelazione, l'aggiudicatario assumerà altresì a suo carico l'obbligo della corresponsione di un indennizzo di **euro 5.000,00** per le opere di miglioria effettuate dall'attuale conduttore, da corrispondersi entro e non oltre il termine di scadenza della attuale locazione (31 maggio 2022).

Il conduttore aggiudicatario dovrà osservare gli orari di apertura degli esercizi commerciali stabiliti dai regolamenti comunali vigenti. In deroga agli stessi si specifica che l'esercizio commerciale si trova all'interno di un complesso immobiliare i cui cancelli di ingresso vengono aperti dal LUNEDI' al VENERDI' dalle ore 7.00 alle ore 20.00, restando chiusi nelle giornate di SABATO e DOMENICA e fuori dai predetti orari. L'esercizio non potrà rimanere aperto oltre tali limiti, salva espressa autorizzazione dell'Amministrazione locatrice.

Il Conduttore aggiudicatario, assieme al canone di locazione dovrà riconoscere al locatore le spese condominiali delle parti comuni, secondo i millesimi, quantificati in 15,46 millesimi per l'immobile bar ristorante di cui al presente avviso.

All'atto della stipulazione del contratto di locazione, le dichiarazioni rese con il Modulo "Documenti" verranno verificate nuovamente ed inoltre l'aggiudicatario dovrà presentare a garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, una fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo pari ad una annualità del canone offerto, per l'intera durata della locazione, a prima semplice richiesta scritta di quest'ultima a mezzo lettera raccomandata A.R., senza alcuna possibilità di opporre eccezioni di sorta, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e al beneficio della decadenza dei termini di cui all'art. 1957 c.c. La fidejussione sarà svincolata al termine della locazione.

Il contratto di locazione sarà assoggettato ad imposta di registro proporzionale nella misura di legge vigente. Le spese di bollo e registrazione saranno a carico del locatore e del conduttore in eguale misura.

Il contratto di locazione sarà regolato secondo lo schema allegato al presente bando e, per quanto non espressamente previsto, dalle disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento alla Legge 27 luglio 1978, n. 392 e agli artt. 1571 e ss. c.c.

INFORMATIVA PRIVACY

I dati personali acquisiti dall'Amministrazione nel corso della procedura saranno soggetti a trattamento nel rispetto della privacy e degli obblighi di riservatezza cui è ispirata l'attività dell'Ente, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e del Regolamento Europeo n. 2016/679 (GDPR).

I dati saranno trattati unicamente per scopi di natura amministrativa inerenti l'esecuzione del contratto oggetto di gara e in tutti gli altri casi per i quali la legge consente il trattamento.

Acquisite le suddette informazioni, con la presentazione dell'offerta il concorrente acconsente espressamente il trattamento dei dati nei termini sopra indicati.

DISPOSIZIONI FINALI

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

Rimini, li 04/03/2020

Il Direttore U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio
Arch. Enrico Sabatini

ALLEGATI

- 1) Schema contratto di locazione;
- 2) Modulo "Offerta Economica";
- 3) Modulo "Dichiarazione Sostitutiva".