

**AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN SOGGETTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CESATE DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 14 PARTICELLA 3 DA ADIBIRE A ESERCIZIO COMMERCIALE A SUPPORTO DEI SERVIZI BIBLIOTECARI**

Il Comune di Cesate con deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 16/01/2024 ha espresso proprio atto di indirizzo per procedere alla locazione dell'immobile in oggetto per l'avvio di una attività commerciale secondo le modalità e i contenuti meglio previsti dagli articoli seguenti.

**1 – Descrizione dell'immobile in locazione**

- a. L'immobile è ubicato presso la biblioteca comunale di via Piave n. 5 a Cesate (MI) ed identificato al foglio 14, particella 3 del catasto urbano. L'immobile consta in un locale al piano terra, denominato Cafè Voltaire, e di due locali al piano interrato. I locali posti al piano terra hanno ingresso autonomo da Via Piave n. 5 mentre ai locali al piano interrato si accede attraverso i suddetti locali al piano terra; l'estensione è pari a circa 125,00 mq per il piano terra e pari a circa 145,00 mq per il piano interrato, il tutto per una superficie complessiva di circa 270,00 mq.
- b. Il conduttore dovrà farsi carico dell'installazione di arredi ed apparecchiature interni e di quanto necessario per lo svolgimento dell'attività. Al termine della locazione, o in caso di recesso o di risoluzione anticipata, gli arredi, le attrezzature da cucina e quant'altro installato dal conduttore e asportabile senza pregiudizio dell'immobile rimarranno di proprietà dello stesso, che dovrà rimuoverli al termine del rapporto contrattuale.
- c. Il conduttore dovrà dichiarare nel contratto di locazione che i locali sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Il conduttore si obbligherà nel contratto a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Verrà comunque redatto apposito verbale di consegna, in contraddittorio tra le parti, attestante le condizioni dell'immobile, immediatamente dopo la firma del contratto.

**2 – Durata del contratto di locazione**

La durata della locazione è fissata in 6 anni, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni.

**3 – Requisiti di partecipazione**

- a. Possono partecipare alla presente procedura aperta i seguenti soggetti:
  - i) *Soggetti senza scopo di lucro*, quali: organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, enti filantropici, imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute e non riconosciute, i

Comitati, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato, diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale, secondo la definizione normativa di cui al Codice del Terzo Settore approvato con Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i. anche se non iscritti al registro previsto dalla normativa vigente;

ii) *Enti iscritti nel Registro del Terzo Settore;*

iii) *Soggetti con scopo di lucro* (società e imprese) che presentino un progetto di integrazione sociale di persone svantaggiate o di inserimento al lavoro di studenti e che realizzino a propria cura e spese interventi di recupero dell'immobile.

b. Gli interessati dovranno essere in possesso, pena l'esclusione, dei seguenti requisiti:

i) insussistenza di stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa o di concordato preventivo e assenza di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni, anche in applicazione del nuovo codice della crisi e dell'insolvenza di cui al D.Lgs. 14/2019, e non è destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs. 231/2001;

ii) assenza di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2, lett. c) del D.Lgs. 8/6/2001 n. 231 o di altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;

iii) non avere in essere una situazione debitoria o di contenzioso nei confronti dell'Amministrazione Comunale che pubblica il presente avviso;

iv) nei confronti dei soggetti interessati non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011.

c. Le dichiarazioni (allegato A) di cui ai precedenti numeri i), ii) e iii) dovranno essere rese da soggetto idoneo ad impegnare la volontà di chi manifesta interesse, allegando documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

d. Le dichiarazioni (allegato B) di cui al precedente numero iv) dovranno essere rese da tutti i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza, dei soggetti muniti di potere di rappresentanza, di direzione o di controllo, o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiori a quattro ed abbiano compiuto 18 anni (solo per le persone fisiche).

#### **4 – Canone di locazione**

- a. Il canone di locazione che sarà posto a base d'asta è fissato in 470,00 € mensili oltre IVA determinato secondo le indicazioni espresse nella citata deliberazione di Giunta Comunale. Il canone sarà poi sottoposto a rivalutazioni annuali sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi pubblicato dall'ISTAT, nella misura massima del 75%. Il Comune di Cesate potrà valutare di accettare una riduzione del canone di locazione qualora la proposta progettuale presentata dall'aggiudicatario preveda l'esecuzione di lavori e migliorie dell'immobile che il Comune valuti di significativa importanza ai fini della valorizzazione dell'immobile locato. In tal caso, la riduzione del canone sarà subordinata alla preventiva approvazione da parte del Comune della proposta progettuale e del relativo piano di spesa, nonché alla verifica del rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, ambientali e di sicurezza vigenti. Il Comune potrà inoltre stabilire le modalità e i tempi di esecuzione dei lavori e delle migliorie, nonché i criteri di controllo e collaudo degli stessi. L'eventuale riduzione del canone sarà riconosciuta per un periodo di tempo determinato, in funzione della durata della locazione e dell'ammortamento dei lavori e delle migliorie effettuati.
- b. La porzione di immobile verrà assegnata in locazione nello stato di fatto e diritto in cui si trova e la locazione sarà formalizzata con apposito contratto di locazione commerciale ai sensi della Legge 392/1978.

## **5 – Attività concesse**

- a. L'aggiudicatario, a seguito della presentazione delle pratiche necessario al SUAP comunale, potrà provvedere all'avvio delle seguenti attività:
  - i) codice ATECO 56.10.11 - Ristorazione con somministrazione;
  - ii) codice ATECO 56.30.00 - Bar e altri esercizi simili senza cucina;
  - iii) codice ATECO 47.11.50 - Commercio al dettaglio di prodotti surgelati;
  - iv) codice ATECO 47.24.20 - Commercio al dettaglio di torte, dolci, confetteria.
- b. Nello specifico per il codice ATECO 56.10.11 - Ristorazione con somministrazione ed il codice ATECO 56.30.00 - Bar e altri esercizi simili senza cucina è concesso l'avvio di tutte le attività elencate (attività degli esercizi di ristoranti, fast-food, rosticcerie, friggitorie, pizzerie eccetera, che dispongono di posti a sedere; attività degli esercizi di birrerie, pub, enoteche ed altri esercizi simili con cucina, bar, pub, birrerie, caffetterie ed enoteche).
- c. Nello specifico per il codice ATECO 47.11.50 - Commercio al dettaglio di prodotti surgelati è concesso l'avvio esclusivamente del commercio al dettaglio presso il punto vendita di prodotti di gelateria, con possibilità di consumo sul posto.
- d. Nello specifico per il codice ATECO 47.24.20 - Commercio al dettaglio di torte, dolci, confetteria.

confetteria è concesso l'avvio di tutte le attività elencate (inclusa la vendita diretta al pubblico effettuata dai laboratori di pasticceria in una sede diversa da quella della produzione).

- e. Su proposta dell'aggiudicatario potrà essere concesso l'avvio di un'attività con un codice ATECO diverso da quelli indicati solo a seguito di atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale, con specifica autorizzazione in deroga, sempre che non comporti il mancato rispetto degli obblighi contrattuali e/o disturbo per le attività della biblioteca comunale.

## 6 – Vincoli e divieti

- a. L'aggiudicatario della presente procedura aperta dovrà procedere con l'apertura dell'esercizio commerciale entro due mesi dall'aggiudicazione, o altra data eventualmente concordata con l'Amministrazione Comunale, salvo cause di forza maggiore che dovranno essere indicate all'Amministrazione Comunale che dovrà valutarle ed eventualmente considerarle valide per la concessione della proroga all'avvio dell'attività.
- b. Al conduttore sarà richiesto di coordinare gli orari di apertura della propria attività con quelli della biblioteca comunale che di seguito sono riportati:

<b>giorno</b>	<b>apertura</b>	<b>chiusura</b>
Lunedì	14:00	19:00
Martedì	10:00	19:00
Mercoledì	14:00	19:00
Giovedì	10:00	19:00
Venerdì	14:00	19:00
Sabato	10:00	19:00

- c. Resta inteso che gli orari sopra indicati sono minimi e possono essere estesi dal conduttore entro i limiti di legge e delle eventuali ordinanze sindacati di regolamentazione degli orari di apertura, vigenti e/o future.
- d. Oltre alle aperture ordinarie come sopra indicate, il conduttore dovrà garantire l'apertura dell'attività anche in occasione delle aperture straordinarie, per eventi o manifestazioni organizzate o patrociniate dall'Amministrazione Comunale, anche che non si svolgano presso i locali della Biblioteca Comunale ma che possano coinvolgere tutto o gran parte del territorio comunale, a seguito di comunicazione scritta dell'ufficio comunale organizzatore o gestore dell'evento medesimo.
- e. È vietata l'installazione di slot machine, videolottery (VLT) e attrezzature similari, ai sensi della DGR n. 1274 del 24/01/2014, in quanto sono presenti siti sensibili ad una distanza inferiore ai 500 mt; sono inoltre vietati i giochi leciti così come descritti dall'art. 110 del TULPS (giochi delle carte, giochi del biliardo ed altri giochi) ed ogni altro tipo di lotteria (gratta e vinci, enalotto, ecc.).

- f. È consentito invece l'uso dei giochi di società liberamente in commercio e con il rispetto del limite di età degli utilizzatori (ludoteca) sempre nei limiti già richiamati al precedente articolo 5 ovvero che non comportino disturbo per le attività della biblioteca comunale.
- g. Al conduttore è fatto divieto di: (i) concedere a terzi, sublocare a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'immobile, salvo che venga insieme ceduta o locata l'azienda; (ii) apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile concesso e relative pertinenze e impianti, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale (e senza la previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni). In deroga agli artt. 1592 e 1593 del Codice civile, i miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, di proprietà e a favore del locatore, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno, ovvero potranno essere rimossi a cura e spese del conduttore purché senza nocimento all'immobile.
- h. Il contratto di locazione potrà essere immediatamente risolto dal Comune di Cesate in caso di mancato pagamento del canone di locazione.
- i. I costi inerenti alle utenze afferenti all'immobile locato saranno direttamente a carico del conduttore in base ai relativi contratti che la stessa stipulerà. Il conduttore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile locato e di tutti i suoi impianti anche se di proprietà del locatore.

#### **7 – Responsabilità del conduttore, avviamento, polizze assicurative e garanzia**

- a. Il conduttore si impegnerà nel contratto a manlevare e tenere indenne il locatore contro ogni responsabilità, danno o perdita derivante, anche a terzi, dall'uso dell'immobile e dallo svolgimento dell'attività del conduttore.
- b. Il conduttore rinuncerà espressamente nel contratto all'indennità per la perdita dell'avviamento al termine della locazione.
- c. Il conduttore si impegnerà nel contratto a stipulare e a mantenere in essere per tutta la durata del contratto di locazione, una polizza assicurativa con primaria compagnia per la responsabilità civile nel risarcimento di tutti i danni che possano comunque essere cagionati al Comune di Cesate o a terzi dal conduttore e/o dai suoi dipendenti e/o dai suoi collaboratori a qualunque titolo e/o da terzi in genere in relazione all'esercizio del attività commerciale, anche in conseguenza di qualunque fatto accidentale verificatosi nel relativo ambito, compresi i danni causati da incendio, esplosione o implosione, scoppio, fumo, spargimento di acqua, furto.
- d. A garanzia di tutte le obbligazioni che assumerà col contratto, il conduttore contestualmente alla sottoscrizione del contratto consegnerà idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista "a prima richiesta" per un importo pari al canone annuale, valida fino a 30 giorni dopo la scadenza del contratto. In alternativa, il conduttore potrà eseguire idoneo deposito cauzionale.

## 8 – Controlli dell'attività

- a. Durante tutta la durata del contratto all'Amministrazione Comunale sarà concesso di poter eseguire controlli a campione sul reale svolgimento dell'attività avviata sia per una verifica di conformità alle disposizioni di legge vigenti sia per una verifica di conformità alla presente *lex specialis* che dispone obblighi e divieti all'aggiudicatario.
- b. Il conduttore dovrà poi presentare un'apposita relazione annuale circa l'andamento della proposta progettuale, del coinvolgimento del territorio e delle agevolazioni concesse in modo tale da poter verificare ed accertare il rispetto delle proposte presentate in offerta e la loro effettiva incidenza rispetto agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.
- c. Analogamente il conduttore dovrà presentare un'apposita relazione finale circa gli interventi di recupero proposti in sede di gara in modo tale da poter verificare ed accertare il rispetto della proposta presentata.

## 9 – Modalità e termine di presentazione dell'offerta

- a. La manifestazione di interesse dovrà essere presentata utilizzando l'allegata modulistica predisposta dal Comune di Cesate (*allegato A e B per le dichiarazioni ed allegato C per l'offerta*). La manifestazione di interesse, come sopra formalizzata, inoltrata mediante servizio postale a mezzo di raccomandata, mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate o a mano con consegna al protocollo generale del Comune di Cesate, Via Don Oreste Moretti 10 – Cesate Tel. 02/994711, deve pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 26/02/2024.
- b. Gli orari di apertura dell'ufficio protocollo sono:
  - i) da lunedì a sabato: dalle ore 8:45 alle ore 12:00;
  - ii) martedì: anche dalle 16:00 alle 18:00.
- c. La documentazione costituente l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma autografa da soggetto idoneo ad impegnare la volontà di chi manifesta interesse, allegando documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

## 10 – Documentazione costituente l'offerta

- a. L'offerta dovrà essere inserita in una busta schermata, riportante la seguente intestazione “*avviso pubblico per l'individuazione di un soggetto per l'assegnazione in locazione di porzione di immobile di proprietà del Comune di Cesate distinta in catasto al foglio 14 particella 3 da*

*adibire a esercizio commerciale a supporto dei servizi bibliotecari” e firmata sui lembi di chiusura così da garantirne l’integrità.*

- b. La busta dovrà contenere le dichiarazioni di cui al punto 3 del presente avviso redatte sull’allegata modulistica predisposta dal Comune di Cesate (*allegato A e B*), l’offerta redatta sull’allegata modulistica predisposta dal Comune di Cesate (*allegato C*) e copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.
- c. Nello specifico l’aggiudicatario sarà selezionato sulla base dei criteri sotto riportati con il metodo dell’offerta economicamente più vantaggiosa per cui sarà assegnato un punteggio massimo pari a 10 punti per il fattore economico ed un punteggio massimo pari a 90 punti per il fattore soggettivo/progettuale come da schema sotto riportato:

<i>fattore economico</i>	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
importo della locazione	0 punti	10 punti

<i>fattore soggettivo/progettuale</i>	<i>coerente</i>	<i>molto coerente</i>	<i>estremamente coerente</i>	<i>migliorativo</i>	<i>eccellente</i>
Qualità soggetto	1 punto	2 punti	3 punti	4 punti	5 punti
Qualità progetto	6 punti	12 punti	18 punti	24 punti	30 punti
Qualità recupero	1 punto	2 punti	3 punti	4 punti	5 punti
Coinvolgimento	6 punti	12 punti	18 punti	24 punti	30 punti
Agevolazioni	4 punti	8 punti	12 punti	16 punti	20 punti

- d. Il punteggio del fattore economico sarà assegnato con la formula proporzionale lineare in base alle offerte economiche che perverranno, per cui:

$$P_o = V_o / V_m \times 10$$

Dove:

*P<sub>o</sub> è il punteggio dell’offerta i-esima;*

*V<sub>o</sub> è il valore economico dell’offerta i-esima;*

*V<sub>m</sub> è il miglior valore economico offerto (trattandosi di un’offerta al rialzo è il valore maggiore offerto)*

- e. Il punteggio del fattore soggettivo/progettuale sarà assegnato dalla commissione in funzione del livello di coerenza, migliorativo o di eccellenza del soggetto proponente e della proposta progettuale presentata.
- f. Per il fattore qualità del soggetto sarà ritenuto migliore il soggetto rientrante nella categoria dei “soggetti senza scopo di lucro” come definiti dal punto 3 del presente avviso e poi, via via, gli

“enti iscritti nel Registro del Terzo Settore” ed i “Soggetti con scopo di lucro”. La modulazione del punteggio dipenderà dalla adeguatezza della struttura tecnico-organizzativa dedicata all’attuazione della proposta progettuale con l’eventuale indicazione del partenariato e/o eventuali collaborazioni o sinergie sviluppate con altre realtà locali o cittadine funzionali allo sviluppo della proposta e delle positive esperienze precedenti svolte al servizio dello stesso territorio.

- g. Per il fattore qualità del progetto sarà ritenuto migliore il progetto che meglio aderirà alle finalità dell’Amministrazione Comunale. In particolare, potranno essere prese in considerazione proposte progettuali che prevedranno sinergie con le attività ed i servizi bibliotecari nonché un progetto di integrazione sociale di persone svantaggiate o di inserimento al lavoro di studenti.
- h. Per il fattore qualità del progetto di recupero sarà ritenuto migliore il progetto che punti ad una riqualificazione dell’immobile, anche in termini energetici, e che comprenda anche il progetto di arredo degli spazi assegnati. La proposta di cessione al termine del contratto delle attrezzature e degli arredi proposti a progetto dovrà essere accompagnata da una determinazione del loro valore economico. Resterà comunque facoltà dell’Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, se accettare o meno la proposta di cessione sia in fase di presentazione dell’offerta che in fase di cessione per termine del contratto, motivando tale scelta.
- i. Per il fattore coinvolgimento del territorio sarà ritenuto migliore il progetto che preveda modalità e/o sistemi, anche ricorrenti, di coinvolgimento del territorio sia di singoli cittadini (corsi, eventi, manifestazioni, ecc.) sia di associazioni di volontariato territoriali.
- j. Per il fattore condizioni agevolate di accesso ai servizi sarà ritenuto migliore il progetto che preveda eventuali agevolazioni per determinate categorie di utenti, anche attraverso il rilascio di card o tessere fedeltà, oppure attraverso l’uso di card di iscrizione a servizi comunali già in essere.
- k. La somma dei punteggi ottenuti dal fattore economico e dal fattore soggettivo/progettuale determinerà il punteggio finale dell’offerta. L’offerta con il miglior punteggio sarà quella aggiudicataria.

## **11 – Procedura di gara**

- a. Il Comune di Cesate con il presente avviso indice procedura aperta per la selezione del soggetto a cui assegnare in locazione porzione di immobile di proprietà del Comune di Cesate distinta in catasto al foglio 14 particella 3 da adibire a esercizio commerciale a supporto dei servizi bibliotecari.
- b. Il Comune di Cesate sarà libero di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento la procedura avviata senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa, né è, in alcun

modo, vincolata a proseguire con la successiva fase di aggiudicazione.

- c. Il Comune di Cesate si riserva di negoziare i contenuti dell'eventuale contratto di locazione anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

## **12 – Informazioni e responsabile del procedimento**

- a. Informazioni e chiarimenti relativi al presente avviso potranno essere richiesti per iscritto alla e-mail: [fabio.pozzoli@comune.cesate.mi.it](mailto:fabio.pozzoli@comune.cesate.mi.it).
- b. Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Fabio Pozzoli.
- c. Ogni comunicazione potrà essere inviata anche al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata: [protocollo@comune.cesate.mi.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.cesate.mi.legalmail.it).

## **13 – Normativa sul trattamento dei dati personali**

- a. Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), si informa che:
- i) il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità di concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cui si tratta;
- ii) il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici dell'Ente, con l'utilizzo di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta, e sarà improntato a liceità, correttezza e trasparenza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- iii) il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale mancato conferimento dei dati necessari ai fini dell'assegnazione in locazione ne comporterà l'esclusione;
- iv) i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici dell'Ente e comunicati ad altri enti pubblici per i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge (es. Organismi di Vigilanza, Autorità Giudiziarie, Prefettura, Procura della Repubblica);
- v) agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 15 GDPR e, ove applicabili, i diritti di cui agli artt. 16-21 GDPR;
- vi) il titolare del trattamento è il Comune di Cesate, con sede legale in via Don Oreste Moretti, n. 10 – 20031 Cesate (MI) CF 80100990151;
- vii) il Responsabile della Protezione dei Dati è raggiungibile ai seguenti contatti:

- e-mail istituzionale: [rdp.privacy@comune.cesate.mi.it](mailto:rdp.privacy@comune.cesate.mi.it)
- recapito postale: via Don Oreste Moretti 10 – 20031 Cesate (MI)

#### **14 – Ulteriori informazioni utili**

Il presente avviso viene pubblicato all'albo pretorio, sulla home page del sito istituzionale, nella sezione amministrazione trasparente – bandi di gara del Comune di Cesate.

Cesate, 26/01/2024

***Servizio Lavori Pubblici, Pulizia e  
Manutenzione del Territorio  
Il Responsabile  
Ing. Fabio Pozzoli***