



Città di Lecco

# Città di Lecco

Piazza Diaz, 1 - 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111 - Fax 286874 - C.F. 00623530136

**SETTORE: POLITICHE DI FINANZA E FISCALITÀ LOCALE, BILANCIO E PATRIMONIO**  
**SERVIZIO: PATRIMONIO**

Prot. n. 4592369/MB/jdmg

## AVVISO

**OGGETTO: LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO  
“BAR CAFFÈ DEL TEATRO SOCIALE”**

Il Comune di Lecco, in attuazione della determinazione dirigenziale n° 309 in data 08/04/2010 del Settore Politiche di finanza e fiscalità locale, bilancio e patrimonio – Servizio Patrimonio, intende locare, ai sensi della legge 392/78, gli spazi di seguito descritti.

### DESCRIZIONE

Gli spazi sono siti in Lecco, Piazza Garibaldi, ubicati all'interno dell'immobile destinato a Teatro e denominato Teatro della Società. Lo spazio commerciale, collegato internamente con il Teatro, presenta un ingresso autonomo e indipendente prospiciente alla Piazza Garibaldi. I locali oggetto della presente locazione dovranno essere destinati ad attività commerciale specifica (bar e somministrazione di alimenti di facile consumo e bevande) e sono così composti:

Utilizzo ambienti	Superficie
Bar	mq 47,06
Ripostigli bar	mq 1,54
Ripostigli bar	mq 0,63
Deposito interno in curva	mq 18,92
Deposito	mq 8,75
Sottoscala	mq 5,32
Servizi	mq 5,55
Scala disimpegno e varie	mq 10,89

Si precisa che le misure riportate nella tabella sono puramente indicative ma per un maggiore dettaglio si allega alla presente la planimetria dei locali oggetto del presente bando (allegato 3).

I locali sono attualmente locati ed il contratto in essere, con scadenza contrattuale al 23-06-2010, è stato formalmente disdettato.

## **OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

La locazione riguarda esclusivamente i locali così come sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni e riserve. Sono esclusi gli arredi, i mobili, gli impianti specifici e gli impianti generici e l'autorizzazione per l'esercizio della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

## **DURATA E CORRISPETTIVO**

La durata del contratto di locazione, da stipulare ai sensi della legge 392/1978, sarà di anni sei.

Il corrispettivo dovrà essere versato in rate semestrali anticipate. Detto corrispettivo sarà aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il conduttore potrà recedere dal contratto, a decorrere dal quarto anno di vigenza del medesimo, dandone avviso mediante lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

## **CONDIZIONI**

Premesso che il bar è una pertinenza del Teatro, l'esercizio commerciale deve necessariamente provvedere al servizio delle attività teatrali. Pertanto:

1. I locali dovranno essere necessariamente ed esclusivamente utilizzati per bar e somministrazione di alimenti di facile consumo e bevande;
2. L'apertura dovrà essere assicurata, sia durante il normale orario di funzionamento previsto per l'esercizio delle proprie attività, sia in occasione delle attività (serali nonché pre-festive e festive) del teatro; sarà cura dell'Amministrazione Comunale comunicare con un preavviso di almeno 3 giorni, anche via fax o mail, il calendario delle manifestazioni teatrali;
3. Il conduttore si rende disponibile a servire pasti (uguali a quelli proposti nei propri menu), su richiesta delle compagnie, a fine spettacolo;
4. E' vietata l'installazione, sia all'interno, sia all'esterno dei locali, di giochi e di videogiochi;
5. E' previsto il deposito cauzionale da versare, previa richiesta da parte del competente Servizio comunale che ne indicherà le precise condizioni, prima della stipula del contratto per un importo pari al canone annuale iniziale di locazione;
6. E' vietata la sublocazione totale o parziale degli spazi;
7. Il conduttore ha l'obbligo di volturare/intestare a proprio nome tutte le utenze a servizio dei vani assegnati e quindi pagare direttamente gli importi delle relative bollette agli erogatori dei relativi servizi;
8. Per eventuali modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali e dei relativi impianti dovrà essere richiesta e rilasciata l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Ciò non esonera il conduttore dalla presentazione delle eventuali domande di autorizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente. Resta comunque inteso che le migliorie apportate a cure e spese del conduttore diventeranno di proprietà comunale, senza alcun diritto del conduttore di richiedere o pretendere alcunché a titolo di rimborso, corrispettivo, indennizzo o altro. Ogni eventuale modifica esterna al bar, dovrà essere sottoposta obbligatoriamente all'Amministrazione Comunale, che esprimerà il proprio parere, vincolante, sulla base delle esigenze organizzative e gestionali del teatro;

9. Qualora il Comune di Lecco dovesse effettuare eventuali lavori ritenuti necessari, sia per il decoro sia per adeguare l'utilizzo dello stabile "Teatro della Società", darà un preavviso di 60 giorni al conduttore, senza che quest'ultimo abbia nulla a richiedere o a pretendere a titolo di indennizzo o altro;
10. Il conduttore ha l'obbligo di conservare correttamente i locali locati con l'effettuazione a propria cura e spese di tutte le manutenzioni ordinarie;
11. Al momento del rilascio i locali concessi in locazione dovranno essere lasciati liberi da oggetti e/o cose, senza che il conduttore abbia nulla a pretendere a titolo di indennizzo o altro. I locali dovranno essere riconsegnati in buono stato di manutenzione e conservazione; viene fatto salvo il diritto di risarcimento di eventuali danni. Contestualmente alla riconsegna dei locali il conduttore dovrà consegnare le certificazioni di conformità degli impianti tecnici presenti nei locali (impianto elettrico, idrico/sanitario etc.);
12. Qualsiasi responsabilità inerente e conseguente all'attività svolta nei locali oggetto della presente locazione è a carico esclusivo del conduttore. Il conduttore è ritenuto custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o di deterioramento anche se derivante da incendio, qualora non provi che siano dovuti a cause a lui non imputabili. Il Comune, in qualità di locatore è inoltre espressamente esonerato per qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti arrecati da terzi in genere al conduttore, al suo personale, o alle cose esistenti nell'immobile locato;
13. Il conduttore a garanzia delle obbligazioni contrattuali si obbliga alla stipulazione di idonee polizze assicurative per la responsabilità civile che siano in vigore per l'intero periodo di locazione ed esonerino sin d'ora l'Amministrazione Comunale da qualunque responsabilità al riguardo;
14. Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti alla stipula del contratto sono a totale carico del conduttore. Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e locatore in parti uguali.
15. Per quanto non specificatamente menzionato si fa riferimento alla normativa in vigore relativa alla disciplina delle locazioni di immobili urbani nonché alle disposizioni del Codice Civile ed agli usi e consuetudini vigenti in materia. Eventuali modifiche e/o integrazioni successive alle leggi ad oggi in vigore comporteranno il relativo adeguamento automatico delle condizioni pattuite nella presente.
16. Per eventuali controversie che dovessero nascere tra le parti, concordemente, si elegge come foro competente il Tribunale Civile di Lecco;
17. Le offerte formulate vincolano immediatamente il proponente, ove aggiudicatario, mentre non costituiscono obbligo o vincolo per l'Amministrazione Comunale fino alla sottoscrizione del contratto di locazione;
18. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare le offerte pervenute senza addvenire alla stipulazione del contratto di locazione, senza che i partecipanti abbiano nulla a che pretendere;
19. il Comune si riserva, ad avvenuta stipulazione del contratto, di risolvere il medesimo in caso di inadempimento da parte del conduttore delle condizioni del presente avviso che si intenderanno richiamate nello stipulando contratto.

## **SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE E STIPULAZIONE CONTRATTO LOCAZIONE**

Il corrispettivo minimo annuo base per la locazione è di euro 30.000,00.

Sistema di aggiudicazione: asta pubblica con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827/1924, secondo le modalità procedurali stabilite dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità ge-

nerale dello Stato R.D. 18.11.1923 n. 2440 e dal relativo regolamento di attuazione R.D. 23.05.1924 n. 827.

In caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924. Si procederà all'aggiudicazione anche se verrà presentata una sola offerta ritenuta valida dal Presidente di gara (art. 69 R.D. 827/1924).

Non verranno ritenute valide offerte inferiori al prezzo base sopra stabilito. L'aggiudicazione è definitiva.

## **APERTURA DELLE OFFERTE E MODALITA' DELLA RELATIVA PRESENTAZIONE**

L'apertura delle offerte avrà luogo, in un'unica seduta pubblica, presso l'ufficio del Direttore del Settore Politiche di finanza e fiscalità locale, bilancio e patrimonio, dottor Michele Brivio, - Palazzo Municipale in Piazza Diaz 1, il giorno 23.04.2010 alle ore 09,30.

Ciascun concorrente dovrà far pervenire all'Ufficio PROTOCOLLO del COMUNE DI LECCO, Piazza Diaz n. 1, negli orari di ufficio (dal lunedì al giovedì ore 9,00 – 12,45 e 14,00 – 16,00; venerdì: ore 9,00 – 13,00), apposito plico, in base alle modalità previste oltre al paragrafo "Documenti da presentare", entro il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 22.04.2010.

In ogni caso resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la busta stessa non giunga a destinazione in tempo utile.

## **DOCUMENTI DA PRESENTARE**

Il plico da presentare dovrà:

1. essere debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;
2. riportare all'esterno:
  - 2.1. la dicitura "OFFERTA PER LOCAZIONE LOCALI AD USO BAR PRESSO IL TEATRO DELLA SOCIETA'";
  - 2.2. la denominazione dell'offerente;
3. contenere due buste contrassegnate dalle lettere "A" e "B", a loro volta debitamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura ed indicanti sia il nominativo dell'offerente, sia l'oggetto dell'avviso.

Nella **busta "A"**, recante all'esterno anche la dicitura "CONTIENE DOCUMENTI", dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

1. istanza di ammissione, in bollo da € 14,62 (euro quattordici/62);
2. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, corredata dalla copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità;

entrambi da compilare come da fac-simile allegato al presente avviso (Allegato 1) e da sottoscrivere a cura dell'offerente,

Nella **busta "B"**, recante all'esterno anche la dicitura "CONTIENE OFFERTA ECONOMICA", dovrà essere inserita l'offerta economica in bollo da € 14,62 (euro quattordici/62), compilata come da fac-simile allegato al presente avviso (Allegato "2"), indicante il canone annuo di locazione offerto, sia in cifre sia in lettere.

Nel caso di discordanza tra il prezzo espresso in lettere e quello espresso in cifre verrà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente.

## **INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA E SOPRALUOGO**

Per informazioni sulla procedura e il sopralluogo contattare i seguenti numeri di telefono: 0341 481282/335 o i seguenti indirizzi e-mail: [luca.ronzani@comune.lecco.it](mailto:luca.ronzani@comune.lecco.it), [marzia.gallo@comune.lecco.it](mailto:marzia.gallo@comune.lecco.it)

### **ESCLUSIONE – AVVERTENZE**

Resta inteso che:

1. trascorsi l'ora ed il giorno fissati per la presentazione dell'offerta non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente;
2. non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altra gara, né le offerte inferiori al canone minimo annuo come sopra stabilito;
3. non è ammessa alla gara l'offerta che non risulti consegnata nei modi indicati nel presente avviso e non si darà corso all'apertura della busta e dei plichi in essa contenuti se non confezionati come dettagliatamente prescritto in precedenza;
4. non sarà ammessa alla procedura l'offerta nel caso in cui manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti richiesti; parimenti determina l'esclusione dalla procedura il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposito plico interno debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recante l'indicazione dell'oggetto della gara. In questo caso il plico in oggetto resta sigillato e debitamente controfirmato dal Presidente della gara con indicate le irregolarità - che saranno riportate nel verbale – e rimane acquisito agli atti di gara;
5. non saranno altresì ammesse le offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto; nel caso di discordanza tra il prezzo espresso in lettere e quello espresso in cifre verrà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune;
6. prima della presentazione dell'offerta, dovrà essere effettuato il sopralluogo dei locali con il personale comunale. Del sopralluogo verrà redatto e rilasciato verbale;
7. la documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del DPR 30.12.1982 n. 955;
8. sono ammessi ad assistere all'apertura delle buste, contenenti offerte e documentazioni, gli offerenti o propri delegati ai sensi di legge.

### **INFORMATIVA AI SENSI DEL D. LGS. N. 196/2003**

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D. Lgs n. 196 del 30.06.2003, in ordine al procedimento instaurato da questo avviso, si informa che:

1. le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di gara, fino alla stipulazione del contratto;
2. le modalità di trattamento, solo in parte avviate tramite personal computer, ineriscono strettamente alla procedura di gara;
3. il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara, deve rendere le dichiarazioni richieste dall'Amministrazione in base alla vigente normativa;
4. la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara;
5. i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento; i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara; ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. n. 196 del 30.06.2003, cui si rinvia; soggetto attivo della raccolta dei dati è la stazione appaltante.

Responsabile del procedimento: J.D. Marzia Gallo

Lecco, lì 08.04.2010

**IL DIRETTORE DI SETTORE**  
***Michele Brivio***

Si allegano:

- allegato 1) istanza di ammissione e autocertificazione
- allegato 2) modulo offerta economica
- allegato 3) planimetria

**ALLEGATO 1**

Applicare  
marca da  
bollo di  
Euro 14,62

AI COMUNE DI LECCO  
Piazza Diaz n. 1  
23900 LECCO

**ISTANZA DI AMMISSIONE  
E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**

**OGGETTO: LOCAZIONE DI LOCALI AD USO BAR PRESSO IL  
TEATRO DELLA SOCIETA' SITO IN PIAZZA GARI-  
BALDI - LECCO**

\_\_l\_\_ sottoscritt\_\_:

..... nat a.....  
Prov. .... il ...../...../..... Cod. Fisc. ....

..... nat a.....  
Prov. .... il ...../...../..... Cod. Fisc. ....

in qualità di ..... dell'Impresa .....  
con sede legale in ..... Prov. ....  
Via ....., Codice Fiscale .....  
Partita IVA .....

**CHIEDE/CHIEDONO**

di essere ammess\_\_ al procedimento in oggetto.

All'uopo

**DICHIARA/DICHIARANO**

ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, consapevole\_\_ delle sanzioni penali in caso di mendace dichiarazione:

- a) che    sottoscritt\_\_ non \_\_\_\_\_ mai incors\_ in provvedimenti che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) di non essere sottopost\_\_ a misura di prevenzione e di non essere a conoscenza dell'esistenza a proprio carico di procedimenti in corso per l'applicazione della misura di prevenzione;
- c) di aver visionato il bene e di conoscere esattamente la consistenza dello stesso per il quale presenta l'offerta, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta stessa, come da verbale del sopralluogo allegato;
- d) di conoscere e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni dell'avviso ad oggetto "Locazione di immobile di proprietà comunale denominato "Bar Caffè del Teatro Sociale";
- e) di non essere in stato di fallimento, liquidazione amministrativa coatta, ammissione in concordato o amministrazione controllata ovvero di non avere in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- f) di non aver subito condanne con sentenze passate in giudicato per i reati di cui all'art. 38, comma 1, lettera c), d. lgs. 163/2006;
- g) che l'Impresa è iscritta alla C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_  
P.IVA \_\_\_\_\_ denominazione \_\_\_\_\_, sede \_\_\_\_\_, oggetto sociale \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
- h) che sono autorizzati a rappresentare legalmente l'impresa i seguenti soggetti (nominativo, luogo e data di nascita, carica ricoperta)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
- i) di non essere a conoscenza che nei confronti dell'Impresa e dei suoi legali rappresentanti sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto ai sensi della Legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive integrazioni e modificazioni;

\_\_\_\_\_  
(Luogo e data)

FIRME

Allegati: fotocopia verbale sopralluogo  
Fotocopia carta d'identità in corso di validità

*LA PRESENTE DICHIARAZIONE NON NECESSITA DELL'AUTENTICAZIONE DELLA FIRMA/ E, AI SENSI DELL'ART. 38 D.P.R. 445/2000, HA IN ALLEGATO FOTOCOPIA NON AUTENTICATA DI UN DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL/I DICHIARANTE/I, IN CORSO DI VALIDITÀ.*

# OFFERTA

Applicare  
marca da  
bollo di  
Euro 14,62

AI COMUNE DI LECCO  
Piazza Diaz n. 1  
23900 LECCO

**OGGETTO: LOCAZIONE DI LOCALI AD USO BAR PRESSO IL  
TEATRO DELLA SOCIETA' SITO IN PIAZZA GARI-  
BALDI - LECCO.**

\_\_I\_\_ sottoscritt\_\_:

..... nat a.....  
Prov. .... il ...../...../..... Cod. Fisc. ....

..... nat a.....  
Prov. .... il ...../...../..... Cod. Fisc. ....

in qualità di ..... dell'Impresa .....  
con sede legale in ..... Prov. ....  
Via ....., Codice Fiscale .....  
Partita IVA .....

## **OFFRE/OFFRONO**

Il canone annuo, rispetto all'importo minimo previsto (euro 30.000/00),

di euro ...../00

(lettere ...../00).

\_\_\_\_\_  
(LUOGO E DATA)

IN FEDE

\_\_\_\_\_  
FIRMA