



Città di Villorba



Comune di Povegliano

Ufficio Unico Villorba Povegliano – Lavori Pubblici e Manutenzioni

## **Città di Villorba** PROVINCIA DI TREVISO

### **AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO DENOMINATO "BARCHESSA DI VILLA GIOVANNINA" PER LA GESTIONE DI UN LOCALE RISTORANTE – BAR**

in esecuzione alla determinazione n. 395 del 13/06/2022, è indetta la presente procedura, ai sensi dell’art. 10 del Regolamento comunale di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale per le locazioni attive (in seguito indicato come Regolamento) approvato con DCC n. 40 del 11/09/2019, mediante trattativa diretta previa gara ufficiosa per la affidamento in locazione di una porzione dell’immobile comunale denominato "Barchessa di Villa Giovannina" destinato ad attività di ristorante - bar.

#### **ART. 1 (ENTE APPALTANTE)**

Comune di Villorba – Piazza Umberto I°, 19 – 31020 Villorba (TV) Pec protocollo@pec.comune.villorba.tv.it

#### **Art. 2 (OGGETTO DELLA GARA – DESTINAZIONE E DESCRIZIONE STRUTTURA)**

Locazione di una porzione del fabbricato denominato "Barchessa di Villa Giovannina", appartenente al patrimonio comunale, ubicato a Carità di Villorba, in Via Libertà 2/B, destinata a ristorante - bar per la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, tipologia unica.

Porzione di immobile è individuata come da planimetrie allegate, ed è di seguito descritta:

- Catasto Fabbricati del Comune di Villorba;  
Foglio C, Sez. 8, mappale 3, sub 5.  
Categoria C1, Classe 3.  
Censita al C.T. del Comune medesimo al Fg. 27 Mapp. 3.
- di superficie interna utile complessiva di mq 260,90 calpestabili costituita da:
  - piano terra di mq 166,40;
  - piano mezzanino di mq 59,50;
  - piano interrato magazzino di mq 35;
  - Oltre ad area scoperta pavimentata di pertinenza mq 135.

**L’Amministrazione Comunale si riserva l’utilizzo esclusivo degli spazi esterni (area scoperta pavimentata) per un massimo di tre eventi per ogni anno solare, della durata massima di 48 ore ciascuno, nel periodo compreso tra il 1 giugno e il 30 settembre, da comunicarsi al locatore con un preavviso di almeno 15 giorni.**

Gli spazi locati, come sopra descritti, dovranno essere destinati esclusivamente ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, così come disciplinato dalla Legge Regionale 29/2007.

L’unità immobiliare è dotato di ingresso indipendente sia da Via Libertà che dal parco, sala interna, sala bar, cucina, servizi igienici, spogliatoio, ripostiglio, mezzanino nonché magazzino all’interrato. Tale immobile è inserito nel parco di Villa Giovannina di circa 15.000 mq di superficie alberata, non oggetto della locazione.

L'immobile è stato ultimato nell'anno 2016, ed è dotato di impianto idrico, elettrico, gas metano, riscaldamento, raffrescamento, antintrusione, presidi antincendio ed impianti speciali. L'impianto di rivelazione e segnalazione incendi, dovrà essere reso autonomo. È stata realizzata la predisposizione dell'impianto fotovoltaico.

L'edificio è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della LEGGE 3 agosto 2013, n. 90, con prestazione energetica globale A1.

L'edificio, nella sua interezza, costituisce bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, così come l'adiacente parco. La Soprintendenza ha precisato che *"L'immobile non potrà essere assoggettato ad alcun intervento senza che il relativo progetto sia preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21, comma 4, del suddetto Decreto legislativo"*.

**L'affidamento di quanto sopra descritto è subordinato a quanto prescritto dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia, Belluno, Padova e Treviso.**

L'immobile verrà consegnato privo di arredo. Sarà pertanto a cura locatario la realizzazione degli arredi ed apparecchiature interni del bar, del ristorante, della cucina e dei servizi igienici e di quanto altro necessario per il suo funzionamento compresa l'installazione di centralina di rivelazione incendio al fine di rendere autonomo l'impianto, nonché della fornitura e posa dei corpi illuminanti, tendaggi, e di quanto altro necessario al funzionamento degli impianti negli ambienti concessi.

Relativamente al locale cucina si precisa che i bruciatori alimentati a gas non dovranno superare la potenzialità di 35 kW, i restanti utilizzatori potranno essere alimentati elettricamente.

Al fine di garantire il rispetto della coerenza formale con quanto già realizzato, i corpi illuminanti dovranno essere conformi a quelli già installati in biblioteca e nel salone della Barchessa, e gli arredi dovranno armonizzarsi con il contesto, ed essere preventivamente approvati dal Comune di Villorba.

Al termine della locazione, o in caso di recesso o risoluzione anticipata del contratto, tutti i corpi illuminanti, rimarranno di proprietà del Comune di Villorba, mentre il bancone bar, tavoli e sedie, nonché gli arredi ed attrezzature di cucina e quant'altro installato rimarranno di proprietà del locatario, salvo diverso accordo.

### **Art. 3 (CANONE A BASE D'ASTA)**

Il canone base d'asta richiesto per la locazione è di €. 1.500,00 (millecinquecento/00) mensili pari a € 18.000,00 (diciottomila/00) annui

Il canone sarà determinato mediante la presentazione di offerte in rialzo sull'importo posto a base di gara di €. 18.000,00 (diciottomila/00) oltre I.V.A. all'anno.

Si precisa che, in relazione degli interventi necessari per l'avvio dell'attività (fornitura arredi, apparecchiature, ecc.) per i primi 3 anni di contratto il canone sarà ridotto del 30%.

Dopo il primo anno il canone verrà annualmente aggiornato in base al 75% della variazione accertata dell'ISTAT nell'anno precedente con riferimento ai prezzi al consumo degli operai e impiegati.

### **ART. 4. (PRINCIPALI CONDIZIONI PREVISTE PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DELLA STRUTTURA)**

La gestione e locazione della struttura sarà oggetto di specifico contratto con il Comune di Villorba e si baserà sulle seguenti condizioni ed elementi fondamentali:

- Il contratto di locazione avrà durata di anni SEI decorrenti dalla data di stipula del contratto, rinnovabili espressamente per eventuali altri 6 (sei) anni, ai sensi dell'art 28 della Legge 27/07/1978, n. 392.
- Il locale oggetto del presente avviso e le sue pertinenze hanno il vincolo di destinazione d'uso esclusivo all'attività commerciale di pubblico esercizio
- È esclusa la cessione del contratto a terzi, sublocare a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, la struttura e/o l'uso della stessa, salvo che venga insieme ceduta o locata l'azienda.

### **ART. 5 (OBBLIGHI DEL LOCATARIO)**

Il locatore è tenuto a

- Provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle attrezzature sia di proprietà che comunali e ad ogni ulteriore intervento di adeguamento dell'immobile per renderlo conforme e funzionale alla attività da svolgersi anche in relazione a normative future. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che il locatario intende effettuare che comportino modifiche del bene e del suo aspetto dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio Tecnico Comunale oltre che dalla competente soprintendenza;
- Risarcire le spese relative alla conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti di climatizzazione e di refrigerazione a servizio dell'intero edificio, che sarà effettuata dalla ditta incaricata dal Comune, considerata la promiscuità degli impianti nonché la collocazione della centrale termica;
- Rendere autonomo l'impianto di rivelazione e segnalazione incendi mediante l'installazione di apposita centralina approvata dal Comune;
- Rinunciare a qualsiasi rivalsa, rimborso o indennizzo di sorta per eventuali migliorie apportate all'immobile comunale e autorizzate dal Comune che diventeranno "ipso facto" di proprietà del Comune stesso;
- Utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata e per le attività all'interno degli stessi autorizzate;
- Attivare le polizze indicate all'articolo 14 dello schema di contratto di locazione, che dovranno essere consegnate in copia al Comune concedente prima della sottoscrizione del contratto;
- Non consentire un sovraffollamento del locale che pregiudichi la sicurezza degli utenti;

#### **ART. 6 (PARTECIPAZIONE E REQUISITI)**

Possono partecipare alla procedura coloro che:

- a) Non si trovano nelle condizioni ostative di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59 del 26/03/2010, agli artt. 11, 12, 92 e 131 del T.U.L.P.S. (R.D. 773/1931) né in tali condizioni versano il Legale Rappresentante, l'eventuale delegato o in caso di società tutti i soggetti rientranti nella casistica di cui al DPR 252/98;
- b) Che nei loro confronti non sussistono cause di divieto, sospensione o decadenza previste dall'art. 10 della legge 31/5/1965 n. 575 come modificato dal D.P.R. 03.06.1998, n. 252 (c.d. legge antimafia);
- c) Sono in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i..
- d) Sono regolarmente iscritti al Registro delle Imprese della Camera di Commercio indicando l'oggetto prevalente di attività e i soggetti aventi legale rappresentanza. In caso di concorrente di altri stati membri dell'Unione Europea e non residenti in Italia, dichiarazione dei dati relativi all'iscrizione nei corrispondenti registri professionali o commerciali;
- e) Sono in possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dall'art. 71 D.Lgs. 59/2010;

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui sopra sarà autocertificato dai soggetti interessati in sede di presentazione dell'istanza, mediante sottoscrizione della dichiarazione.

La domanda potrà essere inoltrata e sottoscritta cumulativamente anche da più soggetti che si impegnino a costituire entro 20 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione una società, dagli stessi esclusivamente composta, che presenterà la SCIA per l'avvio dell'attività di somministrazione; in tal caso non è richiesto il requisito di cui alla precedente lettera d) ed il requisito di cui alla lettera e) dovrà essere posseduto da almeno uno degli istanti.

#### **ART. 7 (PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE)**

Procedura con aggiudicazione in base al criterio del massimo aumento del canone offerto rispetto a quello base posto a base di gara. L'offerta dovrà prevedere un canone pari o superiore a quello previsto a base d'asta.

L'offerta dovrà essere formulata sulla base dello schema di offerta allegato al presente bando (allegato 2 "Modello offerta economica").

#### **ART. 8 (CAUZIONE PROVVISORIA)**

Ai sensi dell'art. 13, comma 3 del Regolamento, a garanzia dell'offerta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale provvisorio di € 1.800,00 pari al 10% dell'importo del canone annuo di locazione da costituirsi alternativamente:

- tramite modalità PagoPa descritte al link: <https://mypay.regione.veneto.it/pa/home.html>
- con presentazione di fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D. n. 375/1936 e successive modificazioni ed integrazioni;
- con presentazione di polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La fideiussione bancaria o assicurativa deve essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/93. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Il deposito rimane vincolato fino alla sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario del contratto di locazione, mentre ai concorrenti non aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara verrà rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti non oltre 60 giorni dalla data di scadenza la presentazione delle offerte.

## ART. 9

### (MODALITA' DI PARTECIPAZIONE - INVIO OFFERTE - DOCUMENTAZIONE E TERMINE)

Chiunque abbia interesse a partecipare alla procedura dovrà presentare al Protocollo Generale del Comune di Villorba, presso VILLA GIOVANNINA - Piazza Umberto I n. 21, entro e non oltre **le ore 12.00 del 13/07/2022** un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione. Su tale plico dovrà riportarsi l'esatta denominazione del mittente, nonché la seguente dicitura: "NON APRIRE-OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE RISTORANTE BARCHESSA VILLA GIOVANNINA".

All'interno di detto plico dovranno essere inserite due distinte buste, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, sulle quali dovranno essere apposte, le seguenti diciture:

- BUSTA N. 1 - Domanda e documentazione;
- BUSTA N. 2 - Offerta economica.

I plichi possono essere consegnati a mano al protocollo comunale o spedite per mezzo del servizio postale all'indirizzo sopraccitato e, comunque, a totale rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giungessero a destinazione in tempo utile. Oltre il termine previsto, i plichi non verranno presi in considerazione, anche se spediti per posta raccomandata anteriormente alla scadenza, non valendo la data di spedizione.

La BUSTA N. 1 CHIUSA recante la dicitura "DOMANDA E DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere, a pena di esclusione:

- domanda di partecipazione debitamente sottoscritta dal legale rappresentante corredata dalla dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 debitamente sottoscritta con la quale il concorrente assumendosene la piena responsabilità attesti il possesso dei requisiti richiesti dal Comune di Villorba e, se del caso, l'impegno dei sottoscrittori a costituire idonea società in caso di aggiudicazione, entro il termine di 20 gg. dalla comunicazione del comune, utilizzando l'allegato 1 "Modello di domanda di partecipazione" alla presente avviso;
- fotocopia di documento d'identità;
- cauzione provvisoria prestata come indicato al precedente art. 8 del bando.

La BUSTA N. 2 CHIUSA recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere l'offerta economica, consistente nell'importo complessivo mensile offerto pari o in rialzo rispetto al canone posto a base di gara di € 1.500,00 (millecinquecento/00) mensili.

L'offerta economica dovrà essere redatta secondo il modello allegato 2 "Modello offerta economica" al presente avviso e dovrà essere espressa in cifre ed in lettere: in caso di contrasto tra gli importi indicati, prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

**ART. 10**  
**(APERTURA DELLE OFFERTE)**

La gara sarà esperita il giorno 18/07/2022 alle ore 12,00 presso la sala consigliare sede del Comune di Villorba, in seduta pubblica. Il Presidente della Commissione di gara valuterà l'ammissibilità delle richieste di partecipazione pervenute e quindi procederà all'esame delle offerte economiche di ciascuna istanza ammessa ed alla determinazione della graduatoria finale.

Si procederà alla aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere ad alcuna aggiudicazione senza che nessun offerente possa vantare diritto alcuno.

Le offerte presentate saranno ritenute valide per giorni 90 (novanta) dalla data di esperimento della gara.

**ART.11**  
**(CAUZIONE DEFINITIVA)**

L'aggiudicatario, a garanzia degli obblighi contrattuali assunti, dovrà costituire cauzione definitiva stabilita nella misura di n. 3 mensilità del canone mensile offerto, da costituirsi entro la data di sottoscrizione del contratto mediante Fideiussione Bancaria o Polizza Fideiussoria assicurativa, nelle modalità indicate all'art 8 del presente avviso

La cauzione verrà svincolata alla fine del periodo di locazione, previa positiva verifica circa il pieno adempimento degli obblighi contrattuali.

**ART. 12**  
**(CONSEGNA DEI BENI – CONTRATTO)**

L'atto di presa in carico della struttura, obbligatoriamente, preceduto dall'effettuazione di apposito sopralluogo tra il locatario ed un rappresentante del Comune.

Tutte le spese relative alla stipula del contratto, registrazione, bolli, diritti, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario. Il contratto verrà firmato entro 10 gg. dalla aggiudicazione definitiva.

**ART. 13**  
**(TUTELA DEI DATI PERSONALI)**

I dati personali forniti dai concorrenti per le finalità connesse allo svolgimento della gara di appalto e per la eventuale stipula del contratto saranno trattati dal Comune di Villorba conformemente alle disposizioni del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

**ART. 14**  
**(RESPONSABILE DEL SERVIZIO E DEL PROCEDIMENTO)**

Responsabile del Servizio e del procedimento è l'Arch. Stefano Anzanello - Responsabile del Settore IV – Lavori Pubblici e Impianti a cui possono essere richieste informazioni sulla procedura (Tel 0422/6179410).

Il presente avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Villorba e sul sito internet dell'Ente e vi resterà affisso sino al 13/07/2022.

Villorba, 13/06/2022

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II  
Lavori Pubblici, Impianti, Assetto ed utilizzo del territorio  
Arch. Stefano Anzanello

**ALLEGATI:**

- 1) Modello di domanda di partecipazione;
- 2) Modello offerta economica.
- 3) Planimetria;