

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA
PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI
AD USO COMMERCIALE SITE IN COMO E PROVINCIA**

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di VARESE – COMO – MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO, UOG di COMO con sede in Como, Via Italia Libera 17

RENDE NOTO

che il giorno **21 dicembre 2023** alle ore **10,00** presso la sede ALER - **UOG di COMO – Via Italia Libera 17**, avrà luogo un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione delle seguenti unità immobiliari ad uso commerciale:

LOTTO	INDIRIZZO	PIANO	SUPERFICIE UTILE	IDENTIFICATIVI CATASTALI				RISCALD.	CLASSE ENERGETICA	CANONE ANNUO BASE (al netto di IVA e spese) €
					FOGLIO	MAPPALE	SUB			
01	COMO Via Anzani n.32	PT	61,50	BOR	8	2181	1-3	C	G	6.600,00
02	COMO Via Italia Libera 13	P1	135,0	BOR	81	2351	33	C	G	13.000,00
03	MOZZATE P.za S.Maria Solaro 2	PT	38,00	=	12	673	4	A	G	3.000,00

Il canone annuo di locazione a base d'asta si intende al netto di IVA e spese.

Oltre al canone di locazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere le quote accessorie per servizi generali e riscaldamento indicativamente determinate in:

COMO Via Anzani 32	€ 2.000,00+IVA	/anno
COMO Via Italia Libera 13 sub. 33	€ 2.000,00+IVA	/anno
MOZZATE Piazza s. Maria Solaro 2	=== + IVA	/anno

Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Sono ammessi a presentare offerta:

- persone fisiche
- enti/persone giuridiche, ditte individuali

I soggetti ammessi alla partecipazione devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. cittadinanza italiana o di uno Stato membro dell'Unione Europea oppure, per i cittadini stranieri, essere titolari di regolare carta di soggiorno o permesso almeno biennale e che svolgano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo nel territorio italiano;



ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

2. pieno e libero godimento dei diritti civili e assenza di cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
3. non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o altra situazione equivalente e non avere in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuna di tali situazioni, né condanna penale che comporta la perdita della capacità di contrarre;
1. assenza di pronunce di condanna con sentenza passata in giudicato per un reato che pregiudichi la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
2. di non avere protesti per effetti cambiari in corso.
3. se società, iscrizione presso la Camera di Commercio, Industria e Artigianato o documento equivalente;
4. assenza di vertenze o contenzioso in atto con Aler al momento della presentazione dell'offerta;
5. se conduttore Aler, essere in regola con i pagamenti dei canoni e servizi;
6. possesso di adeguata capacità economica – finanziaria.

I suddetti requisiti dovranno sussistere in capo al titolare, in caso di impresa individuale; al legale rappresentante in caso di società di capitali, ad ognuno dei soci per le società di persone ed ai soci accomandatari per le società in accomandita semplice.

I requisiti richiesti per le persone fisiche e per le persone giuridiche devono essere attestati mediante dichiarazione sottoscritta a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 di cui si allega specifico modulo (MODELLO B) che deve essere obbligatoriamente allegato al modulo di offerta (MODELLO A) corredato di carta di identità e codice fiscale. La mancata o incompleta indicazione anche di uno solo dei suddetti requisiti o la mancata produzione della documentazione richiesta comporterà l'esclusione del concorrente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I concorrenti dovranno presentare un plico chiuso, sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura:

OFFERTA ECONOMICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' COMMERCIALE

RELATIVA AL LOTTO _____

COMUNE _____

VIA _____ **CIVICO** _____

OFFERENTE (COGNOME _____ **NOME** _____

INDIRIZZO _____)

A pena di esclusione il plico dovrà contenere i seguenti documenti:

MODELLO A - Domanda di partecipazione e Schema di offerta (allegato al presente avviso)

L'offerta economica dovrà essere espressa sia in cifre che in lettere, debitamente sottoscritta, pena l'esclusione.

Il canone offerto dovrà essere superiore alla base d'asta.

In caso di discordanza prevarrà l'indicazione in lettere.

MODELLO B – Dichiarazione personale dell'atto di notorietà, a norma del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 (allegato al presente avviso)

La dichiarazione dovrà essere compilata e sottoscritta, pena l'esclusione.

DOCUMENTI IDENTIFICATIVI DELL'OFFERENTE

Inserire copia dei seguenti documenti:

- documento di identità
- codice fiscale
- permesso/carta di soggiorno

Si precisa che la mancata o incompleta indicazione anche di uno solo dei requisiti o la mancata produzione della documentazione richiesta comporterà l'esclusione del concorrente.

Le offerte come sopra predisposte dovranno pervenire ad **ALER - U.O.G. COMO, Via Italia Libera 17 - entro le ore 12.00 del 18 dicembre 2023** mediante le seguenti modalità:

- **CONSEGNA A MANO** presso la sede ALER di Como Via Italia Libera 17 – 22100 Como, nei seguenti giorni feriali:
 - dal lunedì al giovedì dalle 9.30 alle 12.00 e dalle 14.30 alle 16,00
 - il venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.00
- **A MEZZO DEL SERVIZIO POSTALE** mediante raccomandata A.R., entro la stessa data e al medesimo indirizzo di cui sopra.

Farà fede il timbro della data di ricevimento posto dagli Uffici di ALER – UOG Como.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di A.L.E.R. ove per disguidi postali o di altra natura, ovvero, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine di scadenza.

Oltre il termine non sarà accettata alcuna offerta, anche se sostitutiva o integrativa di un'offerta precedente.

Le offerte dovranno indicare un importo maggiore rispetto al canone di locazione annuale posto a base d'asta.

UTILIZZO DEI LOCALI E ATTIVITA' VIETATE

L'offerta dovrà indicare espressamente l'attività che si intende esercitare nei locali, nell'ambito di quelle previste dall'art. 27 della Legge 392/1978 e s.m.i.

Non saranno ammesse offerte che riguardino le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, Internet point, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse, attività accessorie di spettacolo, attività di somministrazione di alimenti e bevande ed ogni altra attività ritenuta, ad insindacabile giudizio dell'Azienda, incompatibile con la residenza abitativa.

L'attività da intraprendere inoltre non dovrà consentire l'installazione di slot machine o apparecchiature per il gioco d'azzardo.

ALER si riserva, in ogni caso, di non accettare offerte che non siano ritenute compatibili con il contesto del quartiere e del fabbricato ove l'unità commerciale è collocata o che riguardino attività simili a quelle già insediate ed operanti o che non siano in grado di garantire il rispetto delle norme di civile convivenza e della tranquillità del fabbricato. Non saranno accettate altresì attività

per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'ente o alle proprie iniziative.

L'attività dovrà ottenere l'autorizzazione delle competenti autorità così come previsto dalle norme di legge in vigore.

ALER si riserva altresì la facoltà di modificare, prorogare o revocare il presente avviso, di non aggiudicare e di non stipulare il contratto senza incorrere in responsabilità precontrattuale, contrattuale ed extra contrattuale, e senza che i concorrenti possano vantare pretese risarcitorie di alcun tipo.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

I plichi contenenti le offerte, pervenuti nei termini indicati, saranno aperti in seduta pubblica il **giorno 21 dicembre 2023 a partire dalle ore 10,00 presso gli uffici dell'ALER – UOG di COMO Via Italia Libera 17** in presenza di un'apposita Commissione a tal fine nominata.

Possano presenziare alla seduta pubblica tutti i soggetti concorrenti, ovvero interessati, muniti di documento di identità in corso di validità.

La Commissione provvederà all'apertura dei singoli plichi e alla verifica della documentazione prodotta dal Concorrente.

L'offerta deve essere, a pena di esclusione, sottoscritta e completa della documentazione indicata nell'apposito modulo, salva la facoltà discrezionale dell'Azienda di chiedere il chiarimento e/o il completamento delle dichiarazioni e di documenti allegati.

Il prezzo offerto per la locazione deve essere inequivoco ed espresso in lettere ed in cifre in carattere stampatello; in caso di discordanza, prevarrà l'importo in lettere.

La seduta della Commissione può essere sospesa ed aggiornata ad altra data e ora.

La Commissione, data lettura in seduta pubblica delle offerte regolari ammesse, procederà a redigere una graduatoria dei concorrenti, secondo l'ordine decrescente delle offerte. In caso di eventuale parità, si procederà mediante estrazione a sorte.

Si provvederà quindi ad aggiudicare provvisoriamente la locazione dell'immobile al miglior offerente, nell'ambito delle offerte ammesse.

L'aggiudicatario è vincolato sin dal momento di presentazione dell'offerta, mentre per l'Azienda gli obblighi sono subordinati alla stipula del contratto.

L'aggiudicazione provvisoria non costituisce conclusione del procedimento.

L'aggiudicazione diverrà definitiva dopo la verifica del contenuto delle dichiarazioni rese in sede d'offerta e la verifica del tipo di attività da svolgere, anche avuto riguardo al contesto dove si trova l'immobile da locare.

La capacità economica-finanziaria dell'aggiudicatario verrà verificata mediante richiesta di presentazione degli ultimi tre bilanci presentati (per le persone giuridiche), della dichiarazione dei redditi degli ultimi tre anni (per le persone fisiche).

Ove dalla verifica si accertasse l'assenza anche di uno solo dei requisiti richiesti, si procederà d'ufficio all'annullamento dell'aggiudicazione, comunicando la decisione al concorrente, e si procederà all'aggiudicazione, con le stesse modalità sopra descritte, nei confronti dei concorrenti che, nell'ordine, sono utilmente collocati nella graduatoria.

L'Azienda si riserva la facoltà di annullare o revocare la presente procedura, di non aggiudicare o non stipulare il contratto senza incorrere in responsabilità precontrattuale, contrattuale o extracontrattuale, e senza che i concorrenti possano vantare pretese risarcitorie di alcun tipo, nonché di differire, spostare o revocare il presente avviso, senza alcun diritto dei concorrenti ad ottenere rimborso spese o quant'altro.

La graduatoria resterà valida ed utilizzabile per un periodo di anni uno dalla data di pubblicazione.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Prima di addivenire alla stipulazione del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale pari a tre mensilità, a garanzia del pagamento del canone ed a garanzia del puntuale rispetto dei termini e delle corrette modalità di esecuzione della locazione.

Si provvederà alla stipulazione di contratto di affitto ad uso diverso da quello abitativo che avrà la durata di anni sei, rinnovabili, ai sensi degli artt. 27, 28 e 29 della Legge 392/1978.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in ragione del 75% delle variazioni accertate dell'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Sono a carico del locatario tutte le spese contrattuali dovute secondo le leggi in vigore (imposta di bollo, I.V.A. e imposte di registro nella misura del 50%), le spese comuni pro-quota di competenza per servizi e consumi comuni condominiali e le spese d'accensione delle utenze e tutti gli oneri derivanti.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le opere di adattamento degli immobili finalizzate ad esercitare l'attività.

L'Azienda si riserva la facoltà di non addivenire alla stipula contrattuale per motivazioni di pubblico interesse.

Il pagamento del canone di locazione e delle relative spese avverrà con **rate trimestrali anticipate** esclusivamente a mezzo addebito diretto SEPA SDD (Sepa Direct Debit).

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del canone di locazione annuale, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni dati in locazione.

Al contratto di locazione si applica la disciplina di cui agli artt. 1571 e ss. del c.c. cui si rinvia per quanto non previsto nel presente bando.

Il conduttore è altresì tenuto al rispetto del regolamento per il corretto uso delle parti comuni.

Sono vietate la sublocazione, anche parziale, dell'immobile locato e la cessione del contratto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge n. 392/1978.

Eventuali future cessioni del contratto di locazione non saranno ammesse qualora il cessionario non risulterà in possesso a propria volta dei medesimi requisiti morali ed economici richiesti al conduttore.

L'Azienda è esonerata dall'obbligo del pagamento di indennità per le addizioni e i miglioramenti apportati alla cosa locata, anche col consenso del locatore.

Restano a carico del locatario l'obbligo della manutenzione ordinaria, nonché gli ulteriori lavori necessari per il mantenimento degli impianti a norma di legge, per i quali il locatario dovrà presentare al locatore la relativa certificazione di conformità

Le unità immobiliari sono locate a corpo e non a misura, nello stato di fatto, anche manutentivo, e di diritto in cui si trovano al momento dell'aggiudicazione, con le relative pertinenze, diritti, servitù, oneri e vincoli.



ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

In merito alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare ed all'attività da svolgersi, l'aggiudicatario solleva sin d'ora l'ALER da ogni e qualsiasi responsabilità inerente o conseguente a mancate autorizzazioni o rilascio di licenza nonché a carenza o inadeguatezza di dispositivi di sicurezza previsti dalle norme vigenti, e si assume sin d'ora l'obbligo di versare dal momento della stipula del contratto i canoni pattuiti, senza eccezione alcuna.

Qualora il richiedente fosse già titolare di altra U.I. in gestione ALER, la locazione sarà subordinata all'assenza di morosità e/o alla definizione della eventuale morosità.

L'Azienda è a disposizione per fornire qualsiasi chiarimento dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.30 alle 15.30; il venerdì dalle ore 9.00 alle 12.00 al seguente numero telefonico: 031 319218

CAUSE DI RISOLUZIONE

Il contratto di locazione è risolto di diritto in caso di inadempimento, da parte del conduttore, delle obbligazioni relative alla destinazione d'uso, al pagamento del canone, delle spese accessorie e di ogni altra clausola contrattuale.

Informativa e consenso al trattamento dei dati personali (art. 13 GDPR 2016/679)

In osservanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, ALER informa i concorrenti che i dati personali raccolti verranno trattati, con strumenti cartacei ed informatici per finalità istituzionali legate alla gestione del procedimento amministrativo nel suo complesso e ad esso collegate.

Varese, li 30.11.2023

f.to IL DIRETTORE GENERALE
Ing. Luca Rocchetti