



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

Settore 3° - Servizi Finanziari
U.O.C. PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI BOX UBICATI ALL'INTERNO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ALL'INGROSSO SITO IN VIA T. CAMPANELLA PRESSO LA CENTRALE ORTOFRUTTICOLA DEL MEDIO ADRIATICO (CODMA) IN LOC. ROSCIANO.

LA P.O. PATRIMONIO

Richiamata:

- la Delibera di Giunta Comunale n. 124 del 25.06.2020, con la quale si è stabilito di assegnare n. **5 (cinque) box**, per lo stoccaggio e vendita dei prodotti ortofrutticoli, più precisamente quelli contrassegnati con i numeri: **6, 7, 11, 12 e 15** (come da planimetria allegata), presso il mercato ortofrutticolo all'ingrosso ubicato in Via T. Campanella in Loc. Rosciano di Fano, presso la Centrale Ortofrutticola del Medio Adriatico (C.O.D.M.A.), agli operatori commerciali esercenti l'attività di commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli, da individuare mediante apposita procedura di evidenza pubblica;
- la determinazione n. 340 del 13.02.2023 della P.O. Patrimonio, con la quale si è approvato lo schema di avviso pubblico per l'assegnazione in locazione dei suddetti locali box all'interno del Codma;

Dato atto che

- l'immobile è di proprietà della Regione Marche ed è nella disponibilità del Comune di Fano in virtù del contratto di locazione n. 32606 del 01.09.1984 e successivo contratto di locazione/novazione stipulato in data 20.10.2015, tra la Regione Marche e il Comune stesso con validità sino al 30.09.2024;
- il soggetto aggiudicatario si impegnerà ad utilizzare i locali in oggetto alle condizioni di seguito specificate, le quali saranno riportate nei rispettivi contratti di locazione.
- la partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in esso contenute.

1) OGGETTO DEL BANDO

1.A) SPAZI DI STOCCAGGIO E VENDITA

Oggetto del presente avviso sono gli spazi di stoccaggio e di vendita (box) che si trovano all'interno dell'immobile di Via T. Campanella in loc. Rosciano di Fano presso la Centrale Ortofrutticola del Medio Adriatico (C.O.D.M.A.) come da planimetria allegata, e di seguito descritti:

Lotto n. 1: box n. 6 costituito da locale magazzino di mq. 150 circa.

Lotto n. 2: box n. 7 costituito da locale magazzino di mq. 150 circa.

Lotto n. 3: box n. 11 e box n. 12 consistenti in un unico locale magazzino di mq. 300 circa

Lotto n. 4: box n. 15 costituito da un locale magazzino di metri 10 x 8 ed area coperta con tettoia di metri 12 x 7.

I locali possono essere utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività di commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli o simili, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento di predetta attività, da porsi a carico dell'aggiudicatario.

Il conduttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli dichiarati nella presente procedura, restando esclusa ogni altra utilizzazione senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, rimessa al suo insindacabile giudizio.

Il conduttore non potrà sublocare, cedere il contratto, nonché concedere il godimento dei locali a qualsiasi titolo, anche gratuito, in tutto o in parte a terzi

L'inosservanza delle predette clausole comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'art. 1456 del Codice Civile che sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del locatore di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa

1.B) CANONE E SPESE PER LE UTENZE INDIVIDUALI

Il corrispettivo per l'uso dei box, è stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 15.01.2021, nella misura di Euro 195,65 + IVA mensili per i lotti n. 1, n. 2 e n. 3 e di Euro 391,30 mensili per il lotto n. 4.

Il canone verrà adeguato ad eventuali modifiche delle tariffe per servizi diversi da quelli a domanda individuale, disposte con successive Deliberazioni di Giunta Comunale, approvate durante l'efficacia del contratto di locazione.

Sono a carico degli assegnatari le spese per le utenze idrica ed elettrica e ogni altra utenza che si renderà necessario per l'utilizzo di ogni singolo box.

In particolare, ai sensi della Delibera di Giunta Comunale n. 124 del 25.06.2020, gli assegnatari dovranno corrispondere al Comune di Fano le somme relative all'utenza idrica e provvedere a proprie cure e spese all'attivazione dell'utenza relativa all'Energia Elettrica.

In conformità con gli artt. 5 e 55 della l.n. 392/78', il mancato pagamento del canone per due rate consecutive e delle spese di rimborso per le utenze sopra dette, comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'art. 1456 del Codice Civile che sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del locatore di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.

1.C) DURATA E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione per l'utilizzo dello spazio adibito a stoccaggio e commercio all'ingrosso (box) avrà la durata di sei anni, ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978, a decorrere dalla data di stipula del contratto stesso, successiva all'espletamento della presente procedura di evidenza pubblica.

Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, alla prima scadenza naturale, il contratto sarà rinnovato, con apposito provvedimento e previa richiesta scritta da parte del conduttore, per ulteriori sei anni, fatta salva la sopravvenuta disdetta da parte dello stesso conduttore, da comunicarsi a mezzo pec, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Sono fatte salve le ipotesi di mancata rinnovazione alla prima scadenza di cui all'art.29 della legge 392/1978 con un preavviso di almeno sei mesi.

Alla seconda scadenza, in caso di mancato rinnovo o di risoluzione anticipata dello stesso, il conduttore dovrà improrogabilmente restituire l'immobile al Comune di Fano, e/o a chi per esso,

senza che intervenga alcuna disdetta dell'una o dell'altra parte; il conduttore dovrà restituire i locali liberi e sgombri da ogni cosa senza alcun onere per il Comune di Fano e/o chi per esso.

In caso di mancato rilascio, l'affittuario sarà tenuto a pagare al locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo dell'occupazione stessa.

Nel caso in cui la Regione Marche non proceda al rinnovo del contratto di locazione con il Comune di Fano in scadenza il prossimo 30/09/2024, si procederà ai sensi dell'art. 1406 e seguenti del Codice Civile, in forza del consenso alla cessione del contratto che gli aggiudicatari accettano con la partecipazione al presente bando di gara.

1.D) DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore dovrà versare al Comune di Fano un deposito cauzionale infruttifero pari a sei mensilità del canone dovuto al Comune a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla sottoscrizione del contratto d'affitto dei locali. Il deposito cauzionale dovrà essere versato prima della sottoscrizione del contratto di locazione e potrà essere incamerato dal Comune di Fano nell'ipotesi di mancata adempimento delle obbligazioni previste dal contratto, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante. Nel caso in cui l'affittuario sia in regola con i pagamenti del canone ed abbia adempiuto a tutte le obbligazioni del contratto, il deposito cauzionale sarà restituito alla scadenza contrattuale, al momento della sottoscrizione del verbale di riconsegna dell'immobile.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito anche tramite polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.lgs. 1993 n. 315, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, all'eccezione di cui all'art. 1945 e 1957, secondo comma del C.C., nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

1.E) RISOLUZIONE DL CONTRATTO

Il contratto sarà risolto nei seguenti casi:

- a) in qualsiasi momento con avviso al locatore mediante comunicazione trasmessa con pec almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (art. 27, c. 7 della legge 392/1978);
- b) in caso di sublocazione, cessione del contratto, nonché di concessione del godimento dei locali a qualsiasi titolo, anche gratuito, in tutto o in parte a terzi;
- c) per mancato pagamento del canone per due rate consecutive e delle spese di rimborso per le utenze e/o oneri accessori;
- d) in caso di mancato rispetto di tutti gli obblighi che costituiscono clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art 1456 c.c., in caso di loro violazione, previsti dal presente avviso pubblico e dal contratto di locazione che verrà successivamente stipulato dai singoli assegnatari;
- e) nei casi previsti dall'art. 29 della Legge 392/1978;

1.F) OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

I locali saranno assegnati e consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza obbligo da parte del Comune di Fano di opere di miglioria, manutenzione, sgombero di materiale di

qualunque genere, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco, che saranno in capo all'aggiudicatario.

Il conduttore si impegna e si obbliga a tenere i locali secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

La realizzazione di nuove opere all'interno dei locali oggetto del contratto di locazione dovrà essere autorizzata dal Comune di Fano, previo parere favorevole della Regione Marche in qualità di proprietario.

La violazione di questo obbligo comporterà la remissione in pristino dei locali a carico del conduttore salvo il risarcimento dei danni all'Ente proprietario e sarà facoltà del locatore risolvere di diritto il contratto di locazione a norma dell'art. 1456 Codice Civile a seguito della semplice comunicazione scritta da parte dello stesso di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali è a completo carico del conduttore per tutta la durata del contratto.

2) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE AL BANDO

2.A) REQUISITI SOGGETTIVI

Sono ammessi a partecipare gli operatori iscritti nel registro delle imprese tenuto presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura per l'esercizio del commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli o simili.

2.B) REQUISITI MORALI

Sono ammessi a partecipare al presente bando i soggetti di cui al punto 2.A, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71 del D.Lgs 26.03.2010 n. 59 e dalla legge regionale 22/2021 e ss.mm.ii., in particolare all'art 14 (requisiti di onorabilità).

In caso di società, associazioni o organismi collettivi, i requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 85 del D.Lgs. 159/2011. In caso di impresa individuale, i requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dal titolare o dalla persona eventualmente preposta all'attività commerciale.

In caso di impresa individuale, i predetti requisiti devono essere posseduti dal titolare o dalla persona eventualmente preposta all'attività commerciale.

3) CRITERI DI FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

3.A) – CRITERI DI PUNTEGGIO E VALUTAZIONE

Saranno adottati i seguenti criteri e sotto criteri di valutazione ai quali sarà attribuito un **punteggio massimo pari a 100** distinto per le seguenti voci:

a) capacità imprenditoriale del richiedente: max punti 35 da attribuire sulla base dell'**anzianità** nell'attività di commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli.

Per l'attribuzione dei punteggi sarà valutata l'anzianità di iscrizione alla Camera di Commercio (visura storica).

I punteggi saranno attribuiti come segue:

- anzianità di iscrizione fino a 5 anni = **punti 15**

- anzianità di iscrizione maggiore di 5 anni e fino a 10 anni = **punti 25**

- anzianità di iscrizione oltre 10 anni= **punti 35**;

b) entità dell'attività svolta: max punti 20.

Per l'entità dell'attività svolta sarà valutato il fatturato dell'impresa relativo alle annualità 2019-2020-2021, denunciato ai fini IVA inerente l'attività di commercio all'ingrosso.

Al maggior fatturato saranno attribuiti **20 punti**, per gli altri fatturati si procederà ad attribuire il punteggio in proporzione secondo il fatturato di ciascuno come da seguente formula: $20 \times \text{fatturato} / \text{fatturato più alto}$;

c) mezzi di trasporto e personale impiegato: max punti 15 da assegnare come segue:

c.1) per i mezzi di trasporto sarà attribuito un massimo di **punti 5**, assegnando **1 punto** per ogni automezzo di trasporto di proprietà dell'impresa;

c.2) per il personale sarà attribuito un massimo di **punti 10**, assegnando **1 punto** per ogni persona risultante assunta alla data del 31.12.2021.

d) imprese costituite da soggetti di età compresa tra i 18 e i 35 anni: punti 25;

e) gamma dei prodotti trattati: max punti 5.

Sarà attribuito il punteggio alla ditta che tratti la gamma più ampia di prodotti ortofrutticoli. I concorrenti a tal fine dovranno dichiarare le varietà e le quantità per ciascun prodotto commercializzati nell'anno 2021.

3.B) ESCLUSIONI

Sono esclusi dalla partecipazione al presente bando le persone fisiche o le persone giuridiche, sia in qualità di rappresentanti legali, sia di semplici soci, in situazioni di morosità in ragione di precedenti rapporti con il Comune di Fano.

Sono inoltre esclusi i soggetti con procedure concorsuali o di liquidazione in corso.

4) MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli operatori appartenenti alla categoria indicata al precedente punto 2) che intendano partecipare alla procedura per l'assegnazione dei locali oggetto del presente bando, dovranno far pervenire la domanda, redatta secondo **apposito schema (allegato A)**, munita di marca da bollo da € 16,00, sottoscritta dall'interessato con firma digitale, ovvero firmate in modalità olografa, allegando il documento di identità in corso di validità.

La domanda, con la relativa documentazione, dovrà essere trasmessa esclusivamente tramite Posta elettronica certificata, al seguente indirizzo PEC del Comune di Fano: **comune.fano@emarche.it**.

entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 27 marzo 2023.

Le domande pervenute oltre il termine sopra fissato non saranno prese in alcuna considerazione.

L'Amministrazione comunale si riserva, in ogni caso, il diritto di procedere a verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni rese e ad acquisire d'ufficio le certificazioni previste e/o richiedere le certificazioni di rito.

Tutti i requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda.

NOTA BENE: Lo stesso concorrente può presentare domanda per un singolo lotto o per più lotti ma potrà risultare aggiudicatario definitivo di un solo singolo lotto.

Nel caso in cui lo stesso soggetto presenti domande per più lotti, risultandone aggiudicatario provvisorio sarà tenuto a scegliere il lotto da aggiudicarsi definitivamente

In ogni caso lo stesso soggetto non potrà risultare assegnatario di più di due box.

Qualora per un singolo lotto, pervenga una sola istanza valida, l'assegnazione potrà avvenire in favore dell'unico soggetto partecipante, anche nel caso in cui lo stesso risulti già aggiudicatario di

altro lotto, salvo che non si tratti del lotto n. 3, già comprensivo di due box, secondo le limitazioni di cui sopra.

6) MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

6.A) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Scaduto il termine di presentazione della domanda di cui al punto 4, la Commissione Giudicatrice, procederà alla verifica della regolarità delle domande, della completezza della documentazione prodotta e della sussistenza dei requisiti richiesti per l'assegnazione e, quindi, procederà alla formazione della graduatoria di merito sulla base dei criteri di valutazione descritti al punto 3.

La graduatoria, sarà pubblicata all'albo pretorio on line e sul sito internet del Comune di Fano all'indirizzo www.comune.fano.pu.it - *Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti*.

Avverso a tale graduatoria, è ammessa entro 10 giorni dalla predetta pubblicazione all'albo pretorio, la presentazione di eventuali osservazioni/memorie scritte corredate da idonea documentazione, al seguente indirizzo PEC: comune.fano@emarche.it.

Valutate le eventuali osservazioni, l'Ufficio Patrimonio inviterà i soggetti collocati utilmente in graduatoria alla scelta del lotto (qualora gli stessi abbiano fatto richiesta per più lotti).

In caso di rinuncia del soggetto con punteggio più alto in graduatoria si attingerà dalla stessa, fino al suo esaurimento, previo rispetto dei limiti in ordine al numero massimo dei posteggi da assegnare al medesimo operatore.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario.

6.B) ASSEGNAZIONE DEGLI SPAZI

La formale assegnazione dei locali, avrà luogo con la sottoscrizione del contratto, da stipularsi entro trenta (30) giorni dalla data dell'invito scritto da parte del Comune. In caso di mancata sottoscrizione nei termini prefissati addebitabile in via esclusiva all'interessato, non si procederà alla relativa assegnazione. Si procederà conseguentemente all'assegnazione del locale all'operatore che segue in graduatoria.

7) DANNI A PERSONE O COSE – COPERTURA ASSICURATIVA

L'affittuario è custode del/dei box in locazione ed esonera espressamente il Comune di Fano da ogni responsabilità per danni diretti, indiretti e/o connessi che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune di Fano da ogni responsabilità ex art. 2050 e 2051 C.C.

L'amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale dell'aggiudicatario.

Il conduttore si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune di Fano da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali e all'attività svolta.

L'aggiudicatario è tenuto a costituire prima della stipula del contratto di locazione una polizza assicurativa, con massimali non inferiori al valore assegnato all'immobile, a titolo di garanzia conseguente all'attività di gestione per eventuali danni provocati all'immobile stesso, nonché una RCT/O per danni a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, i

prestatori di lavoro, i dipendenti e collaboratori con massimale di € 1.000.000 (un milione) per ogni sinistro, da mantenere valida ed efficace per tutto il periodo di vigenza della locazione o comunque gestione dell'immobile; in particolare la polizza dovrà indennizzare sia i danni subiti dal bene locato che quelli subiti a beni confinanti per causa dello stesso bene locato.

Il rinnovo della locazione sarà comunque subordinato ad una corrispondente estensione temporale della copertura assicurativa di cui sopra. L'eventuale mancanza di copertura assicurativa a garanzia del contratto di locazione per l'utilizzo dei Box, costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art 1456 c.c.. che sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta da parte del locatore di volersene avvalere.

8) INFORMAZIONI SUL BANDO E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il committente della seguente procedura è il Comune di Fano con sede in Via San Francesco d'Assisi n.76, – URL www.comune.fano.pu.it - albo pretorio on line - bandi e gare, in particolare:

1.1) Settore Servizi Finanziari – Ufficio Patrimonio Via de Cuppis n. 7 tel 0721 887656 - 0721 887650 - 0721887640, contatto e- mail: patrimonio@comune.fano.pu.it

1.2) U.O. Appalti e Contratti - Tel. 0721 887301 – 0721 887302 - mail contratti@comune.fano.pu.it

1.3) Responsabile del procedimento: Dott.ssa Giorgia Ghironzi – Funzionario Amministrativo - tel. 0721-887650) - contatto e-mail: giorgia.ghironzi@comune.fano.pu.it, con possibilità di accesso all'Ufficio, durante gli orari di apertura, esclusivamente con appuntamento da fissare telefonicamente o via mail.

Il presente avviso pubblico e il modello di domanda comprensivo di autodichiarazione per i requisiti richiesti, sono messi a disposizione, per via elettronica, a decorrere dalla pubblicazione del bando, in accesso gratuito, illimitato e diretto sul profilo del Committente www.comune.fano.pu.it – *Albo pretorio on line - Bandi e gare e contratti*.

E' possibile, da parte dei soggetti che intendano presentare istanza, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura, mediante richiesta scritta da inoltrare almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza del presente bando, anche a mezzo mail, al Responsabile del Procedimento, Dott.ssa Giorgia Ghironzi.

Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti oltre al termine indicato.

Le risposte ai chiarimenti presentati in tempo utile verranno pubblicati in forma anonima sul sito di cui sopra, alla voce “Informazioni” entro 5 (cinque) giorni dalla scadenza del bando.

Le informazioni amministrative potranno essere richieste all'U.O. Appalti e Contratti con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,30.

Non si effettua servizio telefax.

I partecipanti al bando di gara possono prendere visione degli immobili, oggetto del presente bando, prima del termine di scadenza per la presentazione della domanda, previo appuntamento, da concordare con il Servizio Patrimonio sito in via De Cuppis n. 7 – 61032 Fano (PU), tel. 0721-887656 - 0721887640 -0721887650 – e-mail: patrimonio@comune.fano.pu.it .

Ai sensi dell'art. 13 del RE (UE) 2016/679 – GDPR - si informa che:

- il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Fano, con sede in Fano, via s. Francesco d'Assisi, n. 76, Partita IVA 00127440410;

- i dati forniti saranno trattati con le modalità di cui al Capo II del GDPR;

- i dati saranno utilizzati esclusivamente per le finalità di interesse pubblico indicato in oggetto e meglio specificato nel presente bando in quanto gli stessi sono obbligatoriamente richiesti per consentire il regolare svolgimento delle procedure di gara;

- i dati potranno essere comunicati a soggetti terzi, pubblici e/o privati, interni ed esterni anche tramite sistemi di interconnessione, per il riscontro della loro esattezza o completezza;

- l'interessato potrà esercitare i propri diritti nel rispetto di quanto previsto dal capo III del GDPR (rif. artt-15 e ss.);

- i dati raccolti per la finalità oggetto di questa informativa saranno conservati fino all'eventuale esercizio di rettifica, cancellazione, ecc. da parte dell'interessato e comunque, in via ordinaria e generale– fatti salvi i diritti riconosciuti dal citato capo III del GDPR – per il tempo definito dalla conclusione della procedura di cui trattasi.

Per le modalità di esercizio dei propri diritti e per informazioni e chiarimenti l'interessato potrà rivolgersi al Dirigente Settore Servizi Finanziari.

LA RESPONSABILE P.O. - SERVIZIO PATRIMONIO

dott.ssa Katia Vegliò

(Firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 e seguenti del Decreto Legislativo n. 82/2005)