

CITTA' DI  
VENEZIA



Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali  
Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime  
Servizio Riordino Patrimoniale e Gestioni Contrattuali Attive

## BANDO PUBBLICO N. 6/2019

**PER LA VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CENTRO CIVICO DI VIA POERIO A MESTRE", AL FINE DI INSEDIARE UN ESERCIZIO COMMERCIALE DI ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, LIMITATAMENTE AI PIANI INTERRATO, TERRA E AMMEZZATO.**

IL DIRIGENTE

### Premesso che:

- il Comune di Venezia è proprietario dell'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio a Mestre", sito al civico 1 di via Poerio, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al Foglio 135, particella 329, sub 1, graffata alla particella 333;
- l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'intervento di riqualificazione di via Poerio con la riapertura di un ramo del Marzenego e la realizzazione della pavimentazione e dell'arredo urbano dell'intera area circostante, ha previsto la ristrutturazione dei primi due livelli fuori terra dell'edificio in questione, predisponendoli per un loro utilizzo ad esercizio commerciale, con destinazione d'uso bar-ristorante al piano terra e al piano ammezzato. Detto intervento ha inoltre comportato l'apertura del porticato lungo i lati sud-ovest, al fine di creare il collegamento funzionale tra via Poerio e Piazza Ferretto, attraverso il nuovo percorso pedonale a nord del fiume Marzenego.

**Vista** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 19 novembre 2019 che approva gli indirizzi per la valorizzazione dell'immobile denominato "Ex Centro Civico di via Poerio a Mestre" da destinare all'esercizio commerciale di attività di ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande e ad attività culturali, formative, innovative aperte alla collettività;

**Vista** la determinazione dirigenziale pdd n. 2999 del 18 dicembre 2019;

RENDE NOTO

l'avvio del percorso di valorizzazione patrimoniale dell'immobile denominato "Ex Centro Civico di via Poerio a Mestre", al fine di insediare un esercizio commerciale di attività di ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente ai piani interrato, terra e ammezzato.

Possono presentare domanda i soggetti di cui all'art. 45 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, costituiti in società commerciali di persone e capitali, in possesso, a pena di inammissibilità, dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016.

### 1. OBIETTIVO DEL BANDO

Obiettivo del presente bando è la presentazione, da parte di un soggetto economico, di proposte progettuali al fine di insediare un esercizio commerciale di ristorazione,



somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente ai piani interrato, terra e ammezzato del bene immobile di proprietà comunale denominato "ex Centro Civico di via Poerio a Mestre".

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" è ubicato a Mestre con accesso da piazza Ferretto ai civici 125-126 e al civico 1 di via Poerio.

L'"ex Centro Civico di via Poerio" è ubicato nel pieno centro di Mestre, si affaccia su piazza Ferretto ed è facilmente raggiungibile con le principali linee di trasporto urbano; è ottimamente collegato con la stazione ferroviaria di Mestre.

E' prevista la possibilità di utilizzare parte del porticato per l'eventuale plateatico, fermo restando la necessità di acquisire tutti i pareri da parte degli uffici competenti.

I locali verranno locati con la principale predisposizione degli impianti tecnologici.

L'immobile non è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi per l'attività di locale ad uso commerciale.

L'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, la quale dovrà essere redatta, a cura dell'aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, con scomputo della spesa sostenuta dal canone di locazione dovuto,

## **3. DESTINATARI DEL BANDO**

Possono presentare domanda di partecipazione al presente bando i soggetti di cui all'art. 45 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, costituiti in società commerciali di persone e capitali in possesso, a pena di inammissibilità, dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016.

**L'aggiudicatario dovrà necessariamente costituirsi in forma societaria, consortile o rete d'impresa.**

Ai fini della costituzione dell'eventuale raggruppamento temporaneo, tutti i soggetti costituenti devono conferire, con un unico atto, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, detto mandatario. Il mandato deve risultare da scrittura privata. La relativa procura è conferita al legale rappresentante del soggetto mandatario. Al mandatario spetta la rappresentanza esclusiva dei mandanti nei confronti del Comune concedente per la partecipazione al presente bando, per la sottoscrizione del contratto di locazione e per tutte le operazioni e gli atti di qualsiasi natura dipendenti dal suddetto contratto, fino alla estinzione di ogni rapporto. L'Amministrazione Comunale potrà far valere direttamente le responsabilità facenti capo ai mandanti.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento di concorrenti.

I soggetti partecipanti al bando debbono, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione, possedere i seguenti requisiti:

- a) essere regolarmente costituiti;
- b) non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni da parte del Comune di Venezia per fatti addebitabili al concessionario stesso;
- c) non trovarsi in situazione debitoria per effetto di rapporti contrattuali o provvedimenti concessori nei confronti dell'Amministrazione Comunale (es. canoni di locazione, canoni concessori o canoni per l'utilizzo di beni comunali) a meno di non aver presentato una ricognizione di debito con piano di rientro approvato dal Comune;
- d) essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili a norma della legge n.68/1999;
- e) rispettare, qualora intendano avvalersi di volontari, l'art. 2 della Legge 11 agosto 1991, n. 266 "Legge quadro sul volontariato".

## **4. SOGGETTI ESCLUSI**

Sono esclusi dal presente bando i soggetti:

- che abbiano processi fallimentari o procedure concorsuali in atto;
- nei cui confronti sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;

- nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D. Lgs. n.159/2011;
- che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente;
- che abbiano commesso violazioni gravi, debitamente accertate, rispetto alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la normativa vigente;
- che abbiano commesso gravi infrazioni debitamente accertate in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- nei cui confronti sia stata applicata una sanzione che comporta l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

## 5. DURATA

La durata del contratto di locazione per i locali di cui al presente bando è di complessivi anni venti, con espressa esclusione del tacito rinnovo al termine del ventennio.

## 6. CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

La selezione del soggetto economico che svolgerà l'attività di ristorazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) valutazione dell'esperienza professionale dell'azienda;
- b) numero di ore medie settimanali di apertura dell'esercizio e articolazione oraria;
- c) qualità del progetto architettonico volto anche all'eventuale recupero di fonti energetiche finalizzate alla sostenibilità degli spazi;
- d) ampiezza della proposta gastronomica in termini di varietà dei menu, favorendo la produzione artigianale e con il minor utilizzo di prodotti industriali;
- e) canone di locazione annuo offerto (non inferiore al canone posto a base d'asta pari ad € 68.000,0).

## 7. IMPORTO A BASE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo posto a base d'asta è pari ad **€ 68.000,00**.

Detto importo è stato determinato attingendo alle fonti indirette, quali l'Agenzia del Territorio, che per immobili a destinazione commerciale nel centro di Mestre, in ottime condizioni intrinseche ed estrinseche, prevedono un canone complessivo annuo pari ad € 92.928,00, ridotto dal controvalore equivalente dei lavori posti a carico dell'aggiudicatario di € 370.000,00, come stimato dalla Direzione Lavori Pubblici del Comune di Venezia.

## 8. OBBLIGHI A CARICO DEL LOCATARIO

Gli obblighi a carico del locatario derivanti dalla stipulazione del contratto di locazione sono:

- l'ottenimento dei titoli edilizi e commerciali e di tutte le certificazioni necessarie, presso i soggetti competenti, finalizzati all'utilizzo del bene;
- la realizzazione degli interventi di adeguamento e completamento degli spazi oggetto di assegnazione, con il sostenimento dei relativi oneri, affinché venga garantito il pieno utilizzo per gli usi sopra richiamati, compatibili con le previsioni urbanistiche nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intero periodo del rapporto locativo, con riconsegna degli spazi al Comune al termine della locazione in buono stato manutentivo, comprensivo degli adattamenti funzionali realizzati, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. **LA DIREZIONE LAVORI PUBBLICI CON NOTA P.G. N. 2019/0447451 DEL 10/09/2019, HA INDICATO UN COSTO DI € 370.000,00 QUALE VALORE PER IL COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO DEGLI SPAZI DI CIRCA 440 MQ, LOCALIZZATI AI PIANI INTERRATO, TERRA E AMMEZZATO.**
- l'instaurazione del rapporto locativo ai sensi della L. 392/1978, art. 27 e seguenti, della durata di anni 20 (venti) complessivi, con l'espressa esclusione del tacito rinnovo al termine del ventennio. Il rapporto locativo avrà decorrenza dalla sottoscrizione della locazione, mentre il canone dovrà essere corrisposto con decorrenza di 180 giorni dalla data di sottoscrizione;



- la consegna al Comune di Venezia, in sede di sottoscrizione del contratto, di una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al valore delle opere, da mantenere valida fino al loro collaudo, a garanzia della realizzazione delle opere edili e impiantistiche;
- la consegna al Comune di Venezia, in sede di sottoscrizione del contratto, di una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al canone annuo offerto, da mantenere valida per tutta la durata del rapporto locativo, a garanzia del pagamento del canone;
- il sostenimento a carico dell'aggiudicatario delle spese relative alla sottoscrizione del contratto, i relativi oneri fiscali (per la parte dovuta), le spese di accatastamento e ogni altra spesa conseguente.
- l'utilizzo degli spazi in modo conforme alle leggi vigenti ed esclusivamente per lo svolgimento delle attività di cui al progetto presentato e approvato dall'Amministrazione Comunale.
- il divieto di subconcedere, in tutto o in parte, anche a titolo gratuito, il bene oggetto di contratto.

#### **9. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI AMMISSIONE**

I soggetti interessati dovranno presentare la domanda di ammissione corredata della documentazione obbligatoria in essa indicata, e cioè:

- 1) Curriculum/a Vitae dei proponenti
- 2) Atto costitutivo e statuto
- 3) Progetto gestionale e architettonico
- 4) Fotocopia del documento di identità dei responsabili o degli amministratori

#### **10. SELEZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE**

La Commissione aggiudicatrice appositamente nominata verificherà, sulla base della documentazione ricevuta, la sussistenza dei prescritti requisiti in capo ai soggetti che hanno presentato l'offerta.

Il procedimento di selezione conterà delle seguenti fasi:

1. fase amministrativa: la Commissione di gara procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella busta A "Istanza";
2. fase di valutazione della documentazione relativa al progetto: la Commissione di gara procederà in seduta pubblica all'apertura della busta B "Offerta progettuale" e in seduta riservata attribuirà i punteggi secondo quanto indicato nella tabella sotto riportata, verificando in primo luogo la coerenza con le finalità d'uso del bene stabilite dalla deliberazione di C.C. n. 62 del 19 novembre 2019.
3. fase di valutazione della documentazione relativa all'offerta economica: la Commissione di gara procederà in seduta pubblica all'apertura della busta C "Offerta economica" e in seduta riservata attribuirà i punteggi secondo quanto indicato nella formula sotto riportata.

Verranno ammessi in graduatoria solo progetti che abbiano superato il punteggio di 50/100.

Nel caso di progetti collocati in graduatoria nella medesima posizione verrà utilizzato il criterio cronologico di arrivo della domanda, attestato a mezzo di posta certificata ovvero secondo il numero di protocollo assegnato alla ricezione della stessa.

Entro 30 giorni dalla data di chiusura del bando la Commissione definirà l'aggiudicatario provvisorio e stilerà la graduatoria sulla base della bontà del progetto presentato; seguirà l'approvazione definitiva della graduatoria con determinazione dirigenziale.

La proposta tecnica dei soggetti ammessi sarà valutata secondo i seguenti criteri di aggiudicazione e motivazionali:

<b>Criteri di progetto</b>	<b>Punteggio massimo</b>
<b>1. Valutazione dell'esperienza professionale dell'azienda.</b> <i>Verranno valutati le funzioni e le competenze svolte, la dimensione dell'azienda e la complessità nella gestione delle risorse e del budget.</i>	30
<b>2. Numero di ore medie settimanali di apertura dell'esercizio e articolazione oraria.</b> <i>Verranno valutati l'adozione di tempi di lavoro necessari per la realizzazione del servizio e l'ottimale funzionamento delle strutture, prestando particolare attenzione alle esigenze dell'utenza, conciliando i tempi di vita del personale. Dovrà essere assicurato nel contempo il benessere psico-fisico del dipendente nell'ottica non solo del riconoscimento del diritto del singolo, ma come bene per l'Organizzazione e la collettività.</i>	20
<b>3. Qualità del progetto architettonico, volto anche all'eventuale recupero di fonti energetiche, finalizzato alla sostenibilità degli spazi.</b> <i>Verranno valutati le modalità di recupero e conservazione dell'immobile, la gestione dell'energia, l'impatto ambientale, le nuove tecnologie e i nuovi materiali per l'edilizia, le nuove tecnologie per il restauro e la conservazione e gli aspetti innovativi del design.</i>	20
<b>4. Ampiezza della proposta gastronomica in termini di varietà dei menu, favorendo la produzione artigianale e con il minor utilizzo di prodotti industriali.</b> <i>Verranno valutati la spinta all'innovazione della proposta gastronomica, l'allargamento e l'arricchimento dell'offerta culinaria, la creazione di nuovi format e concept di somministrazione. Verrà valutata una proposta di alimentazione sana ed equilibrata, garanzia di benessere e salute, e la modalità di contribuzione al miglioramento della salute della popolazione, grazie ai benefici di un cibo sicuro e di qualità.</i>	15
<b>Proposta economica</b>	
Canone di locazione annuo offerto rispetto alla base d'asta	15

per le offerte plurime la Commissione attribuisce 15 punti al punteggio economicamente superiore e un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la formula:

$$PA = \frac{OP \times 15}{OM}$$

ove:

PA = punteggio attribuito

OP = offerta prodotta

OM = offerta migliore

#### **11. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in un plico debitamente sigillato e controfirmato nelle modalità di seguito meglio specificate, esclusivamente all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia ad uno dei seguenti indirizzi:

- calle del Carbon, S. Marco 4136, Ca' Farsetti, 30124 Venezia

- via Spalti 28, 30173 Mestre;

**entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 28 febbraio 2020, a pena di esclusione.**

Farà fede il timbro con data e ora apposti dal sopraccitato Protocollo Generale al momento del ricevimento.



Il recapito del suddetto plico dovrà essere effettuato, entro e non oltre il termine indicato, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa).

È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

E' ammessa anche la consegna tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo [patrimonio@pec.comune.venezia.it](mailto:patrimonio@pec.comune.venezia.it) (in questo caso la domanda dovrà essere firmata digitalmente e tutti gli allegati dovranno essere in formato pdf).

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE AL BANDO PUBBLICO

Per la partecipazione al presente bando pubblico, ciascun interessato dovrà presentare un plico sigillato e controfirmato recante la dicitura **"BANDO PUBBLICO N. 6/2019 PER LA VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CENTRO CIVICO DI VIA POERIO A MESTRE", AL FINE DI INSEDIARE UN ESERCIZIO COMMERCIALE DI ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, LIMITATAMENTE AI PIANI INTERRATO, TERRA E AMMEZZATO – RISERVATO NON APRIRE"** e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Venezia – Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali – Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime - San Marco n. 4136 - 30124 Venezia.

Nel plico, a pena di esclusione, dovranno essere inserite tre buste, pure sigillate e controfirmate lungo i lembi di chiusura, contraddistinte con le lettere e le denominazioni: **"A – Istanza "**, **"B – Offerta progettuale"** e **"C - Offerta economica"**.

Per sigillo si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico e delle buste contraddistinte dalle lettere "A", "B" e "C", garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento della gara.

Per la richiesta di **sopralluogo obbligatorio** presso gli spazi de quo, inviare una mail a [patrimonio.gestioni@comune.venezia.it.](mailto:patrimonio.gestioni@comune.venezia.it), entro e **non oltre il 20 febbraio 2020**.

#### DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico dell'offerta, a pena di esclusione, dovrà contenere:

##### **BUSTA "A – ISTANZA".**

A pena di esclusione dalla gara, la busta **"A - ISTANZA"**, dovrà contenere:

1. Istanza di partecipazione al bando pubblico redatta in bollo (marca da bollo da € 16,00) contenente una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il partecipante dichiara:

la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., la data e il numero di iscrizione nel Registro delle imprese o equivalente in altri paesi nonché le generalità del legale rappresentante firmatario dell'istanza.

Nell'istanza, il rappresentante legale dovrà dichiarare:

- a) di aver preso visione del Bando e di avere piena conoscenza, accettandone integralmente tutte le condizioni, clausole e modalità;
- b) di accettare le condizioni per la stipula del contratto di locazione;
- c) di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Bando;
- d) l'impegno, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto nei termini di cui all'invito dell'Amministrazione Comunale;
- e) di non essere interdetto, inabilitato e di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente;
- f) di non avere pendente, nei propri confronti, alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e che non sussiste alcuna delle cause ostative previste dal D. Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia";



- g) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna o emesso decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- h) di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300" o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i) di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
- l) di non essersi resi colpevoli di grave negligenza o malafede nei confronti del Comune di Venezia in precedenti rapporti contrattuali e di non aver contenziosi in corso rilevanti con il Comune;
- m) l'elenco delle imprese (denominazione, ragione sociale e sede) rispetto alle quali, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, si trova in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato;
- n) che non si trova in situazioni di collegamento formale o sostanziale – anche ai sensi dell'art. 2359 c.c. – con altri concorrenti partecipanti alla gara.

Dovrà essere rilasciata dichiarazione di iscrizione al CC.II.AA. di appartenenza.

Dovrà, inoltre, essere presente all'interno della Busta "A - Istanza" la seguente documentazione:

- a) copia dello statuto sociale vigente o di documentazione equivalente;
- b) n. 2 referenze bancarie richieste a cura dell'interessato, che attestino il possesso delle caratteristiche per l'ammissibilità al credito e la regolarità dei rapporti con gli istituti bancari;
- c) l'attestazione di avvenuto sopralluogo nell'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" rilasciata e sottoscritta da un rappresentante del Comune di Venezia all'uopo incaricato, a pena di esclusione.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal rappresentante legale del concorrente o da un suo delegato. Il soggetto delegato dovrà essere munito di delega su carta intestata del partecipante sottoscritta dal legale rappresentante. Nel caso di concorrenti riuniti e associati, anche se non ancora costituiti, o di consorzi è ammesso il sopralluogo da parte del legale rappresentante della mandataria o del consorzio, oppure da un soggetto delegato.

Dovrà essere sottoscritta l'allegata Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento U.E. 2016/679 in merito al trattamento dei dati personali, relativi al BANDO PUBBLICO N. 6/2019 PER LA VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CENTRO CIVICO DI VIA POERIO A MESTRE", AL FINE DI INSEDIARE UN ESERCIZIO COMMERCIALE DI ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, LIMITATAMENTE AI PIANI INTERRATO, TERRA E AMMEZZATO, raccolti presso l'interessato.

La dichiarazione sostitutiva verrà resa ai sensi dell'art. 47 D.P.R. n. 445/2000 per l'iscrizione al Registro Imprese e per la titolarità della rappresentanza legale, o ai sensi degli artt. 18, 19 e 19 bis del D.P.R. n. 445/2000.

#### **GARANZIA FIDEJUSSORIA PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO DI GARA**

A garanzia della domanda di partecipazione è richiesta la costituzione di un deposito cauzionale infruttifero dell'importo di Euro 6.800,00 (Euro seimila ottocento/00), pari al 10% del canone posto a base d'asta.

Il suddetto deposito cauzionale dovrà essere costituito attraverso bonifico sul Conto Corrente Bancario intestato al Comune di Venezia presso la Tesoreria Comunale – Intesa Sanpaolo s.p.a. – Codice IBAN IT-07-Z-03069-02126-100000046021 con la causale "Gara per l'ex Centro Civico di via Poerio – deposito cauzionale".

La suddetta garanzia potrà essere prestata anche mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348 o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di

cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D. Lgs 24 febbraio 1998, n. 58. La scadenza della garanzia non potrà essere inferiore a mesi tredici decorrenti dalla data della seduta pubblica sopra indicata. La fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Venezia entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

Le garanzie prestate sono restituite ai non aggiudicatari successivamente all'approvazione dell'aggiudicazione, previo svincolo. L'ammontare della somma versata a titolo di deposito cauzionale dal soggetto Aggiudicatario è imputato quale prima rata del canone al momento della stipula del contratto di locazione. Le cauzioni sono restituite senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula del contratto di locazione entro la data stabilita - l'aggiudicazione stessa è revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

L'Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare o sospendere o interrompere definitivamente la procedura senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione i recapiti telefonici e email (preferibilmente indirizzo di posta elettronica certificata).

Alle dichiarazioni sostitutive deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica non autenticata del documento di identità del soggetto sottoscrittore.

#### **BUSTA "B – OFFERTA PROGETTUALE".**

A pena di esclusione dalla gara, la busta "**B – OFFERTA PROGETTUALE**", sigillata e controfirmata, dovrà contenere la proposta di progetto, redatta in carta semplice.

Sulla busta contenente la proposta progettuale dovrà essere riportato il nome del concorrente. La proposta progettuale dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell'istanza di cui sopra.

Determina l'esclusione del bando la circostanza che la proposta progettuale non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella Busta "B – OFFERTA PROGETTUALE".

A pena di esclusione dalla gara, la busta "B – Offerta Progettuale", dovrà contenere:

1. il Progetto gestionale che dovrà illustrare le scelte imprenditoriali con particolare attenzione alla comprovata esperienza nel campo della ristorazione della figura del Responsabile/Direttore dell'attività di ristorazione nonché dello Chef/Referente della cucina.

2. il Progetto architettonico che dovrà prevedere la realizzazione degli interventi di completamento degli spazi oggetto di assegnazione con il sostenimento dei relativi oneri.

L'idea alla base del rilancio dell'ex Centro Civico di via Poerio dovrà necessariamente tener conto delle opere fin qui realizzate ed economicamente sostenute dal Comune di Venezia per l'adeguamento dei piani interrato, terra e ammezzato finalizzate all'apertura di un esercizio commerciale destinato a bar-ristorante.

La Direzione Lavori Pubblici, con nota P.G. n. 2019/0447451 del 10/09/2019, ha indicato un costo di € 370.000,00 quale valore per il completamento degli interventi finalizzati al recupero degli spazi di circa 440 mq, localizzati ai piani interrato, terra e ammezzato;

3. la quantificazione dell'investimento derivante dalla realizzazione del Progetto architettonico effettuata sulla scorta del vigente Prezzario del Comune di Venezia redatto dalla Direzione Lavori Pubblici.





## **BUSTA "C - OFFERTA ECONOMICA"**

A pena di esclusione dalla gara, la busta "**C - OFFERTA ECONOMICA**" sigillata e controfirmata, dovrà contenere l'offerta nella misura del canone annuo che il partecipante si impegna a corrispondere, redatta in carta semplice, che non dovrà essere inferiore al canone base d'asta. Sulla busta contenente l'offerta economica dovrà essere riportato il nome del concorrente.

L'offerta economica dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell'istanza di cui sopra.

Determina l'esclusione del bando la circostanza che l'offerta economica non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella Busta "C - OFFERTA ECONOMICA".

## **MODALITÀ PARTICOLARI D'OFFERTA**

Sono ammesse *offerte per procura speciale*, che dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, allegata in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti all'interno della busta "A - Istanza", pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse *offerte congiunte* da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta progettuale ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia.

Non è consentita, a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione, direttamente o indirettamente, di più offerte da parte dello stesso soggetto.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto di locazione per fatto imputabile all'Aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.

## **12. ESCLUSIONI DALLA GARA E SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Sono esclusi dalla gara i concorrenti che presentano offerte prive di sottoscrizione o di altri elementi essenziali che comportano l'incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta.

Per la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità concernente la documentazione, anche in forma di autodichiarazione, prescritta nel presente disciplinare per attestare il possesso dei requisiti di ammissione, se concernente elementi essenziali ai fini della partecipazione alla gara, è richiesto al concorrente interessato di provvedere alla regolarizzazione entro il termine di 7 gg. naturali e consecutivi, a pena di esclusione.

Non dà luogo all'esclusione dalla gara la presentazione di documenti non in regola con la vigente normativa sul "bollo", per i quali si procederà alla regolarizzazione ai sensi di legge.

Non sono ammesse offerte: parziali, in ribasso, plurime o indeterminate, pena l'immediata esclusione.

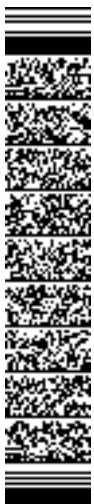
Sono altresì esclusi dalla gara, senza possibilità di rettifica e/o integrazione, i concorrenti che presentano offerte nelle quali sono sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni specificate nello schema di locazione ovvero che sono sottoposte a condizione e/o sostituiscano, modifichino e/o integrino le predette condizioni di locazione.

## **13. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

I soggetti aggiudicatari saranno tenuti, pena l'esclusione dalla graduatoria, ai seguenti adempimenti:

1. sottoscrizione del rapporto locativo in forma di scrittura privata con oneri a proprio carico nei termini comunicati dall'Amministrazione Comunale, tenendo presente i 60 giorni concessi per la predisposizione della certificazione APE, che dovrà essere redatta prima della sottoscrizione del contratto di locazione. In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al concorrente, il Comune di Venezia si riserva la facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni. Il contratto avrà decorrenza dalla sottoscrizione dello stesso, mentre il canone dovrà essere corrisposto con decorrenza dai 180 giorni dalla data di sottoscrizione;

2. dovrà essere consegnata al Comune di Venezia, in sede di sottoscrizione del contratto, una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di



preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al valore delle opere, da mantenere valida fino al loro collaudo, a garanzia della realizzazione delle opere edili e impiantistiche;

3. dovrà essere consegnata al Comune di Venezia, in sede di sottoscrizione del contratto, una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al canone annuo offerto, da mantenere valida per tutta la durata del rapporto locativo, a garanzia del pagamento del canone;

4. saranno sostenute a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla sottoscrizione del contratto, i relativi oneri fiscali (per la parte dovuta), le spese di accatastamento e ogni altra spesa conseguente;

5. sarà sostenuta a carico dell'aggiudicatario la spesa per la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio, ai sensi della Legge 3/8/2013 n. 90, da far pervenire all'Amministrazione Comunale prima della sottoscrizione del contratto di locazione e comunque non oltre 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, con scomputo della relativa spesa sostenuta dal canone di locazione dovuto.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare il locale aggiudicato per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento. In caso di mancata approvazione del verbale di aggiudicazione per motivi di interesse pubblico, l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo di sorta.

Si ricorda, infine, che, ai sensi dell'art. 75 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, ferma l'applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo art. 76, qualora dal controllo di cui all'art. 71 emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atti di notorietà, il dichiarante decade dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera; in quest'ultimo caso la competente Commissione dichiara decaduto l'aggiudicatario, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, e potrà aggiudicare la gara secondo i criteri di cui al comma seguente.

In caso di rinuncia si procederà interpellando i soggetti che seguono in ordine di classificazione nella graduatoria.

Saranno esclusi dalla graduatoria i soggetti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino trovarsi in situazione debitoria per effetto di rapporti contrattuali o provvedimenti concessori nei confronti dell'Amministrazione Comunale (es. canoni di locazione, canoni concessori o canoni per l'utilizzo di beni comunali) a meno di non aver presentato una ricognizione di debito con piano di rientro approvato dal Comune.

#### **14. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

**Alle ore 10.00 del giorno 6 marzo 2020**, presso una sala del Palazzo Ca' Farsetti, S. Marco 4136 - Venezia, la Commissione di gara all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Bando di gara.

Eventuali modifiche della data della seduta sono comunicate sul sito internet istituzionale del Comune di Venezia, fino al giorno antecedente la suddetta data.

Nel giorno e nell'ora fissati per la seduta pubblica, il Presidente di gara, procede ad effettuare quanto di seguito indicato:

- a) verifica della regolarità dei plichi di trasmissione pervenuti, accertandone l'integrità, la data e l'ora di presentazione, escludendo le offerte non integre o pervenute oltre il termine stabilito nel Bando di gara;
- b) apertura singolarmente, in ordine di arrivo al Protocollo comunale, dei plichi non esclusi, previa numerazione progressiva dei plichi medesimi e verifica della presenza, al loro interno, delle Buste "A", "B" e "C" della loro correttezza formale e del loro confezionamento, procedendo alla loro numerazione in modo univoco assieme al relativo plico;
- c) apertura della sola Busta "A" di ogni singolo concorrente e verifica della completezza e validità dei documenti amministrativi presentati ai fini dell'ammissione alla gara provvedendo ad effettuare le eventuali esclusioni o a disporre le necessarie integrazioni documentali;



- d) apertura di ciascuna Busta "B" contenente l'Offerta progettuale. La Commissione in seduta riservata, attribuirà i punteggi tenendo conto dei criteri di cui al presente bando.
- e) apertura di ciascuna Busta "C" contenente l'Offerta economica.

E' fatto obbligo ai concorrenti di dotarsi di domicilio elettronico certificato (PEC) per tutte le comunicazioni successive alla prima seduta pubblica di gara.

Il verbale di gara in cui viene definita la graduatoria finale non ha valore di contratto. L'aggiudicazione effettuata al termine delle operazioni di gara ha carattere provvisorio in quanto subordinata alla verifica del possesso dei requisiti prescritti per la partecipazione alla procedura di gara e all'approvazione dell'esito di gara da parte del Dirigente del Settore competente.

L'aggiudicazione è in ogni caso definitiva per l'Amministrazione Comunale divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara.

L'offerta si considera vincolante per l'Aggiudicatario ed irrevocabile fino a 180 giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

L'Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare o sospendere o interrompere definitivamente la procedura senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo.

#### **15. GRADUATORIA FINALE**

La graduatoria finale di merito delle offerte validamente presentate è formulata in ordine decrescente.

In caso di parità si procede mediante sorteggio pubblico.

L'aggiudicazione può avvenire anche in presenza di una sola offerta valida purché ritenuta conveniente e idonea in relazione all'oggetto della concessione.

#### **16. VALIDITA' DELLA GRADUATORIA**

Le offerte inviate non vincolano in alcun modo l'Amministrazione Comunale né all'aggiudicazione né alla stipulazione del contratto di locazione, mentre i soggetti offerenti sono vincolati fin dal momento della presentazione dell'offerta per un periodo pari a 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

In caso di revoca, annullamento o decadenza dell'aggiudicazione l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la gara al concorrente che segue il primo nella graduatoria finale.

#### **17. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI**

La partecipazione alla gara comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le condizioni e clausole contenute nel Bando di gara, nello schema del contratto di locazione e in tutti i documenti ad esso afferenti.

Essendo la validità minima dell'offerta di 180 giorni dalla data di scadenza stabilita per la presentazione, gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla medesima qualora, entro detto termine, l'Amministrazione Comunale non abbia provveduto all'aggiudicazione definitiva della locazione senza giustificato motivo.

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune di Venezia con formale comunicazione, deve produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

Il contratto di locazione deve essere stipulato, su richiesta del Comune di Venezia, tenuto conto dei termini previsti per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica necessaria per la stipulazione del contratto di locazione; sono a carico delle parti le spese amministrative come previsto per legge. E' a carico dell'Amministrazione Comunale l'onere di provvedere alla registrazione dell'atto.

In tutti i casi di mancata stipula del contratto per causa non imputabile al Comune di Venezia entro il termine di cui al presente bando, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, con apposito provvedimento che viene notificato all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.



## 18. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Trascorsi sei mesi dall'approvazione dell'avvenuta realizzazione a regola d'arte degli interventi di cui all'articolo 8 del presente Bando di gara, il locatario avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante PEC con un preavviso di almeno sei mesi, senza alcuna pretesa nei confronti del Comune di Venezia per i relativi costi sostenuti.

## 19. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 07/08/1990 n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.m. e i.i. è l'arch. Luca Barison, Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali.

## 20. PUBBLICAZIONE

IL PRESENTE BANDO SARÀ PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO ON LINE E SUL SITO WEB UFFICIALE DEL COMUNE DI VENEZIA SINO AL 28 FEBBRAIO 2020 ALLA PAGINA [HTTPS://WWW.COMUNE.VENEZIA.IT/IT/CONTENT/PROCEDIMENTI-CORSO-2](https://www.comune.venezia.it/it/content/procedimenti-corso-2).

## 21. NORME DI RINVIO E INFORMAZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di sospendere la procedura di gara, revocare o annullare il bando di gara per motivi di pubblico interesse.

Nessun rimborso o compenso spetta ai concorrenti per le eventuali spese sostenute in dipendenza della presente gara, anche in caso di revoca o annullamento del bando.

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Luca Barison, Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali.

Per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare, si rimanda al R.D. 2440/1923 ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/05/1924 n. 827, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

Per i ricorsi contro i provvedimenti adottati in relazione alla presente procedura la competenza è del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto, a cui è possibile presentare ricorso entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento.

Per quanto riguarda l'accesso agli atti relativi allo svolgimento della gara si rimanda a quanto previsto dalla legge 241/1990 e s.m.i.

Per qualsiasi informazione inerente il presente bando è possibile inviare una mail all'indirizzo [patrimonio.gestioni@comune.venezia.it](mailto:patrimonio.gestioni@comune.venezia.it).

## 22. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Le parti danno atto che è stato provveduto, in sede di procedura di gara per il bando in oggetto e in attuazione del previgente art. 13 del D. Lgs. 30/06/2013, n. 196, a fornire l'informativa per i dati personali trattati nell'ambito del presente procedimento o in ulteriori documenti ad esso collegati, esclusivamente ai fini della conclusione della procedura di gara e del presente atto e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso. La stazione appaltante con separato atto provvederà ad integrare l'informativa alla luce del Regolamento UE 2016/679.

2. Le parti si impegnano a non comunicare i predetti dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del contratto di locazione nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali. In particolare il trattamento si svolgerà nel rispetto dei principi normati dall'art. 5 del regolamento UE 2016/679 e dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso regolamento, garantendo, ai sensi dell'art. 32 del regolamento UE 2016/679, la loro sicurezza con adeguate misure di protezione al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, della modifica, della divulgazione non autorizzata o dell'accesso accidentale o illegale. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate allo svolgimento delle relative procedure.

3. La stazione appaltante tratta i dati ad essa forniti per la gestione del contratto di locazione e l'esecuzione economica ed amministrativa dello stesso, per l'adempimento degli obbli-



ghi legali ad esso connessi. Con la sottoscrizione della locazione il locatario acconsente espressamente alla diffusione dei dati conferiti, tramite il sito internet [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it).

Venezia, 19 dicembre 2019

Il Dirigente  
arch. Luca Barison  
(documento firmato digitalmente)

Allegati:

- 1) Planimetrie degli spazi
- 2) Schema di contratto di locazione.
- 3) Informativa sulla privacy

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23 ter D.Lgs. 82/2005.*

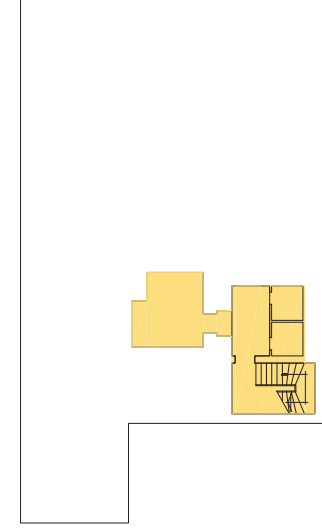
*Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno*



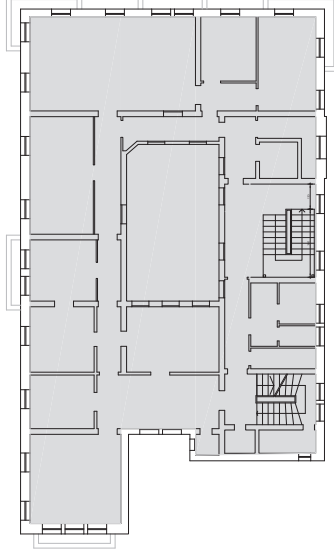
LEGENDA



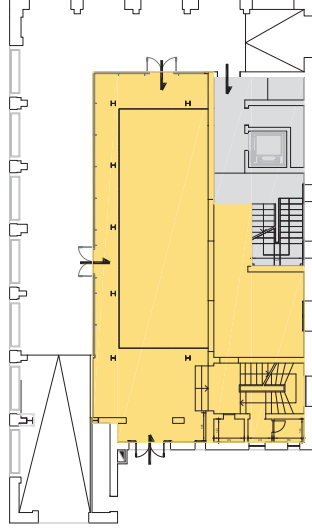
Spazi oggetto del presente bando  
Altri spazi non interessati  
dal presente bando



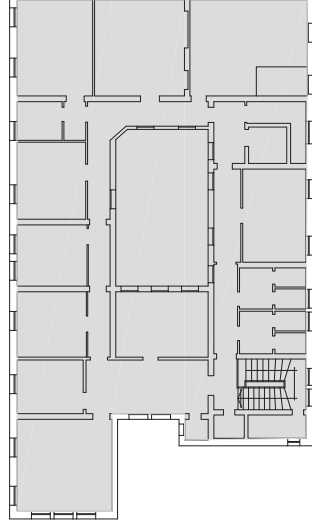
PIANTA PIANO INTERRATO



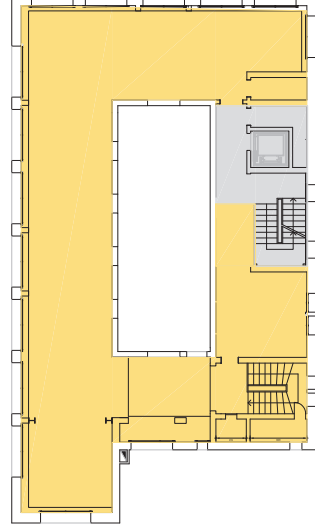
PIANTA PIANO PRIMO



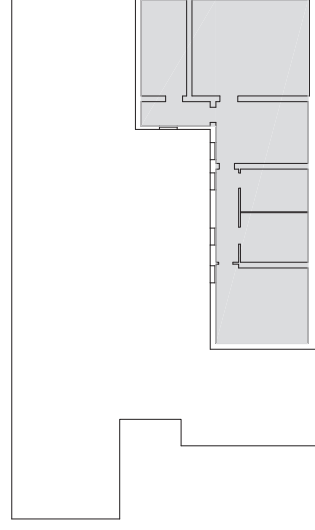
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO AMMEZZATO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

**Allegato n. 3 – Schema di contratto di locazione**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

ai sensi della L. 392/1978, art. 27

tra

il **COMUNE DI VENEZIA**, con sede legale in Venezia, Ca' Farsetti San Marco n. 4136, Codice Fiscale e Partita Iva 00339370272, rappresentato dal Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime, della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, arch. Luca Barison, domiciliato per la carica nel Palazzo Municipale di Venezia, giusto incarico del \_\_\_\_\_, PG \_\_\_\_\_ (il "**Locatore**"),

e

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, (nome e cognome,) elettivamente domiciliato per la carica in \_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_ (il "**Conduttore**");

si conviene e si stipula quanto segue:

**Articolo 1 – Oggetto**

1. Il Locatore, nella qualità di proprietario concede in locazione al Conduttore, che accetta, porzione di immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio a Mestre" sito al civico 1 di via Poerio, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al Foglio 135, particella 329, sub 1, graffata alla particella 333, di superficie di mq 440, per le sole superfici destinate alla ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande piani interrato, terra e ammezzato, come meglio individuate ed evidenziate nell'allegata planimetria.

2. Il Locatore garantisce che sulla porzione di immobile concessa in locazione non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitarne il libero godimento. Il conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

**Articolo 2 – Destinazione**

1. L'Immobile è destinato esclusivamente ad attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande.

2. E' prevista la possibilità di utilizzare parte del porticato per l'eventuale plateatico, ferma restando la necessità di acquisire tutti i pareri da parte degli uffici competenti.

**Articolo 3 – Durata**

1. La durata della locazione dell'immobile è stabilita in anni 20 (venti) con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto.

2. E' escluso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.

3. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.



#### **Articolo 4 – Canone**

1. Il canone è corrisposto con decorrenza dai 180 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

2. Il canone di locazione annuo è fissato in Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00).

3. Il canone di locazione è annualmente aggiornato dall'inizio della seconda annualità nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per operai ed impiegati riferito al mese di aprile dell'anno in corso.

Il canone è corrisposto in n. 4 rate semestrali anticipate di € \_\_\_\_\_ con scadenza il 5 dei mesi di \_\_\_\_\_ di ciascun anno solare.

4. I versamenti sono effettuati a mezzo bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale: Intesa San Paolo, Codice IBAN: IT07Z0306902126100000046021, specificando nella causale un codice alfanumerico che verrà comunicato di volta in volta dal Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime.

#### **Art. 5 - Consumi ed oneri**

1. E' a carico del conduttore il pagamento dei consumi energetici.

Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc.,.

2. Sono altresì a carico del conduttore tutti gli oneri inerenti il godimento del bene, comprese TARI e spese di pulizia delle parti comuni.

#### **Art. 6 – Oneri a carico del conduttore**

Sono a carico del conduttore le seguenti obbligazioni:

a) l'ottenimento dei titoli edilizi e commerciali e di tutte le certificazioni necessarie, presso i soggetti competenti, finalizzate all'utilizzo del bene;

b) la realizzazione degli interventi di completamento degli spazi oggetto di assegnazione con il sostenimento dei relativi oneri, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intero periodo del rapporto locativo, con riconsegna degli spazi al Comune al termine della locazione in buono stato manutentivo, comprensivo degli adattamenti funzionali realizzati, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;

c) la consegna al Comune di Venezia, in sede di sottoscrizione del contratto, di una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al valore delle opere, da mantenere valida fino al loro collaudo, a garanzia della realizzazione delle opere edili e impiantistiche;

d) la consegna al Comune di Venezia, in sede di sottoscrizione del contratto, di una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al canone annuo offerto, da mantenere valida per tutta la durata del rapporto locativo, a garanzia del pagamento del canone;

e) il sostenimento a carico dell'aggiudicatario delle spese relative alla sottoscrizione del contratto, i relativi oneri fiscali (per la parte dovuta), le spese di accatastamento e ogni altra spesa conseguente.

#### **Articolo 7 – Divieto di sublocazione**

1. E' vietato al Conduttore sublocare a terzi soggetti il bene oggetto del presente contratto, in tutto o in parte, anche a titolo gratuito.



## **Articolo 8 – Recesso**

1. Trascorsi sei mesi dall'approvazione dell'avvenuta realizzazione a regola d'arte degli interventi di cui all'articolo 9 del presente contratto, il conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante PEC con un preavviso di almeno sei mesi, senza alcuna pretesa nei confronti del Comune di Venezia per i relativi costi sostenuti.

## **Articolo 9– Oneri di completamento degli spazi locati**

1. Gli spazi dell'ex Centro Civico necessitano della realizzazione di interventi di adeguamento e completamento, affinché possano garantire il pieno utilizzo per gli usi sopra richiamati, compatibili con le previsioni urbanistiche.

I lavori assentiti in sede di gara che il conduttore dovrà eseguire nel bene immobile locato sono:

.....

## **Art. 10 - Manutenzioni**

1. Sono a carico del conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni intervento necessario ad adeguare l'immobile all'uso di cui al precedente art. 1 del presente contratto, con l'avvertenza che tali interventi dovranno essere omogenei rispetto alla rimanente porzione di immobile. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del conduttore.

2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre al conduttore l'esecuzione di interventi di manutenzione, indicando un termine per adempiervi. Sono a carico del conduttore le spese di straordinaria manutenzione derivanti dall'omessa effettuazione delle manutenzioni ordinarie di cui in precedenza.

3. E' fatto esplicito divieto al conduttore di eseguire interventi di straordinaria manutenzione o modifiche senza il preventivo consenso scritto del Comune di Venezia – Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime. Tutti gli adattamenti e le migliorie apportate, eseguite a spese del conduttore restano gratuitamente acquisite al Comune di Venezia al termine del contratto, per qualsiasi motivo questa avvenga, senza che al conduttore sia dovuto alcun indennizzo o rimborso spese di qualsiasi natura.

## **Articolo 11 – Assicurazione**

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica.

2. Il conduttore solleva l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi danno che può essere arrecato, per propria responsabilità e/o delle persone delle quali deve rispondere a norma di legge, all'immobile oggetto di locazione nonché a persone e/o a cose di terzi. Il Conduttore altresì risponde per i danni tutti a norma delle disposizioni del Codice Civile.

Entro 30 giorni dall'inizio dell'attività commerciale è consegnata al Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime copia della polizza assicurativa di cui sopra.

## **Art. 12 - Restituzione del bene**

1. Il Conduttore si impegna a restituire alla scadenza della locazione il bene in buone condizioni, salvo il normale degrado d'uso.

2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di ricon-

segna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

### **Art. 13 - Controllo**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, in qualunque momento e senza necessità di preavviso, di ispezionare o far ispezionare i locali concessi in uso.

### **Art. 14 - Domicilio**

A tutti gli effetti della presente locazione il conduttore dichiara di essere domiciliato in \_\_\_\_\_ e che l'indirizzo di posta a cui inviare ogni comunicazione è \_\_\_\_\_

In caso di variazioni del domicilio dichiarato il conduttore da notizia al Comune di Venezia – Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime mediante raccomandata a.r. o tramite posta elettronica certificata all'indirizzo patrimonio@pec.comune.venezia.it.

### **Art. 15 - Registrazione e oneri vari**

Sono a carico delle parti le spese amministrative riferite alla presente locazione, così come previsto per legge. E' a carico dell'Amministrazione Comunale l'onere di provvedere alla registrazione del presente contratto. Copia del contratto di locazione è consegnata al conduttore ad avvenuta registrazione.

### **Art. 16 – Trattamento dei dati personali**

Le parti danno atto che è stato provveduto, in sede di sottoscrizione del presente contratto e in attuazione del previgente art. 13 del d. lgs. 30/06/2013, n. 196, a fornire l'informativa per i dati personali trattati nell'ambito del presente procedimento o in ulteriori documenti ad esso collegati, esclusivamente ai fini della conclusione della presente concessione e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione della stessa. La stazione appaltante con separato atto provvederà ad integrare l'informativa alla luce del Regolamento UE 2016/679.

Le parti si impegnano a non comunicare i predetti dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione della concessione o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali. In particolare il trattamento si svolgerà nel rispetto dei principi normati dall'art. 5 del regolamento Ue 2016/679 e dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso regolamento, garantendo, ai sensi dell'art. 32 del regolamento UE 2016/679, la loro sicurezza con adeguate misure di protezione al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, della modifica, della divulgazione non autorizzata o dell'accesso accidentale o illegale. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate allo svolgimento delle relative procedure.

La stazione appaltante tratta i dati ad essa forniti per la gestione della concessione e l'esecuzione economica ed amministrativa della stessa, per l'adempimento degli obblighi legali ad essa connessi. Con la sottoscrizione della presente concessione l'appaltatore acconsente espressamente alla diffusione dei dati conferiti, tramite il sito internet [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it).

### **Art. 17 – Attestazione Prestazione Energetica**

Il conduttore dichiara di aver fornito la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica del bene oggetto del presente contratto.

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. si approvano specificamente per iscritto i seguenti articoli: ....



**Informativa, ai sensi dell'art. 13 e 14 del Regolamento U.E. 2016/679 e della deliberazione della Giunta Comunale n. 150 del 15/05/2018, in merito al trattamento dei dati personali, relativi alla valorizzazione patrimoniale dell'immobile denominato "Ex Centro Civico di via Poerio a Mestre", al fine di insediare un esercizio commerciale di attività di ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente ai piani interrato, terra e ammezzato.**

Ai sensi dell'articolo 13 Regolamento UE 2016/679 e della deliberazione della Giunta Comunale n. 150 del 15/05/2018, che ha approvato i criteri e le modalità organizzative del sistema di tutela dei dati personali del Comune di Venezia, con riferimento alla attività di trattamento dati relativi al presente procedimento, raccolti presso l'interessato, della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, Settore Valorizzazione Beni Demaniali Patrimoniali e Stime, è necessario fornire le seguenti informazioni:

#### **A. Titolare del Trattamento e Responsabile della Protezione dei dati**

<b>Titolare del trattamento dei dati:</b>	Comune di Venezia
<b>Responsabile del trattamento dei dati:</b>	arch. Luca Barison patrimonio@pec.comune.venezia.it
<b>Responsabile della Protezione dei Dati:</b>	rpd@comune.venezia.it rpd.comune.venezia@pec.it

#### **B. Finalità e base giuridica**

I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: adempimenti connessi all'affidamento e alla gestione del contratto per le attività in oggetto nel rispetto degli obblighi previsti dalla legge e dai Regolamenti del Comune di Venezia.

#### **C. Oggetto della attività di trattamento**

Il trattamento riguarda le seguenti categorie di attività di trattamento: acquisizione dei dati personali, anche particolari quali i dati giudiziari, di persone fisiche in osservanza del codice dei contratti e della normativa antimafia; i dati possono essere trasmessi ad altri soggetti nel caso di accesso agli atti, di controversie giudiziarie, di verifiche su dati autocertificati e di trasmissione di dati ad autorità esterne in osservanza di disposizioni normative generali.

#### **D. Modalità di trattamento**

Il trattamento si svolge nel rispetto dei principi normati dall'art. 5 del regolamento Ue 2016/679 e dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso regolamento.

Il trattamento è effettuato con modalità in parte automatizzate e comprende le operazioni o complesso di operazioni necessarie per il perseguimento delle finalità di cui alla precedente lettera B, senza profilazione dei dati.



### **E. Misure di sicurezza**

I dati sono trattati garantendo, ai sensi dell'art. 32 del regolamento UE 2016/679, la loro sicurezza con adeguate misure di protezione al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, della modifica, della divulgazione non autorizzata o dell'accesso accidentale o illegale.

I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate allo svolgimento delle relative procedure.

### **F. Comunicazione e diffusione**

I dati personali oggetto di trattamento possono essere comunicati a soggetti terzi, pubblici e privati, in ottemperanza ai relativi obblighi di legge, di regolamento e/o contrattuali.

Indicativamente, i dati vengono comunicati a: Enti di previdenza e assistenza, Amministrazione Finanziaria e Istituti di Credito per i pagamenti, Società Venis S.p.A., uffici giudiziari e possono essere comunicati anche ai partecipanti alla procedura.

### **G. Periodo di conservazione dei dati**

I dati saranno conservati permanentemente ai sensi del "Piano di Conservazione" del Manuale di gestione dei documenti del Comune di Venezia.

### **H. Diritti dell'Interessato**

In qualità di interessato/a può esercitare i diritti previsti dal Capo III del regolamento UE 2016/679 ed in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, la limitazione o la cancellazione nonché di opporsi al loro trattamento fatta salva l'esistenza di motivi legittimi da parte del Titolare.

A tal fine può rivolgersi a: Comune di Venezia, arch. Luca Barison e al Responsabile della protezione dei dati ex art. 37 del regolamento UE 2016/679.

Il Titolare, Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 13 par. 3 del regolamento UE 2016/679, nel caso proceda a trattare i dati personali raccolti, per una finalità diversa da quella individuata nel precedente punto 2, procede a fornire all'interessato ogni informazione in merito a tale diversa finalità oltre che ogni ulteriore informazione necessaria ex art. 13 par. 2 del regolamento stesso.

### **I. Diritto di proporre reclamo**

In base a quanto previsto dall'art. 77 del Regolamento UE 2016/679, in caso di presunte violazioni del regolamento stesso, l'interessato può proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali, fatta salva ogni altra forma di ricorso amministrativo o giurisdizionale.

### **L. Obbligo di comunicazione di dati personali**

In base all'art. 13 comma 2 lett. e) del Regolamento UE 2016/679, la comunicazione dei dati personali è obbligatoria per la partecipazione alla procedura in oggetto ed è un requisito necessario per la conclusione del contratto. La mancata comunicazione dei dati, pertanto, comporta l'esclusione dalla procedura o l'impossibilità di stipulare il contratto in caso di aggiudicazione.