



# COMUNE DI RIVE

Provincia di Vercelli  
SERVIZIO AFFARI GENERALI

\* \* \*

ORIGINALE	
COPIA	X

**DETERMINAZIONE N. 7 DEL 28 Settembre 2018**

**Oggetto : Affitto di un immobile di proprietà comunale ad uso commerciale. Determinazione della nuova procedura di assegnazione e approvazione dello schema di avviso pubblico, dello schema di contratto e del modello di domanda.**

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

### Visti:

- Gli artt. 97, comma 4, lettera d), 107 comma 3, lettera d), 109, comma 2, 163, 183 e 192 del D.Lgs. n. 267/2000 – T.U.E.L.;
- Gli artt. 27-42 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- Il Regolamento di organizzazione dei servizi comunali, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 30/05/2012 e s.m.i.;
- Il Regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione consiliare n. 18 del 13 luglio 2016;

### Premesso che:

- Il Comune di Rive è proprietario di un immobile, iscritto nel patrimonio disponibile dell'ente e sito in piazza XXIV Maggio, catastalmente contraddistinto al foglio 3, particella 145;
- L'immobile è suddiviso in due unità immobiliari, entrambe destinate ad affitto a soggetti privati per l'esercizio di attività commerciali;
- In particolare, la prima di tali due unità immobiliari, individuata al subalterno 5, composta di n. 2 locali oltre a n. 6 locali adibiti a retro e servizi per una superficie complessiva di metri quadrati 245 circa, è stata adibita a esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed è attualmente affittata a soggetto privato con contratto rep. n. 460 del 2 agosto 2013, che avrà la prima scadenza il prossimo 1° agosto 2019 e che a tale data sarà tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni salvi i casi di cui all'articolo 29 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978;
- La seconda di tali due unità immobiliari, individuata al subalterno 6, composta di un locale principale oltre a tre locali adibiti a retro e servizi, per una superficie complessiva di 100 metri quadrati circa, è invece stata adibita a esercizio di vicinato del settore merceologico alimentare, senza somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ed è attualmente affittata a soggetto privato con contratto stipulato in data 21/09/2006 e rinnovato con apposita scrittura rep. n. 452 del 19/09/2012, che è scaduto lo scorso 20 settembre 2018, senza necessità di disdetta

- o diffida, come previsto dall'articolo 4 della stessa scrittura;
- Con lettera raccomandata a mani Prot. n. 607 del 18 giugno 2018, ricevuta in data 19 giugno 2018, è stato comunque rammentato all'affittuario che il contratto di cui sopra avrebbe appunto avuto scadenza il 20 settembre 2018, senza necessità di disdetta o diffida;
  - Con precedente deliberazione della Giunta comunale n. 31 del 22 giugno 2018 è stata confermata l'attuale forma di gestione dell'immobile sito in piazza XXIV Maggio, foglio 3, particella 145, subalterno 6, sopra indicato, affittandolo a un soggetto privato che lo adibisca a uso esercizio di vicinato del settore merceologico alimentare;
  - Con la stessa deliberazione si è altresì provveduto a formulare specifico atto di indirizzo rivolto al Responsabile del servizio affari generali affinché:
    - o Esperisse procedura di gara pubblica per individuare il soggetto cui affittare l'immobile sopra indicato, con decorrenza dal 21 settembre 2018;
    - o Previamente, approvasse con proprio atto lo schema di contratto di affitto prima dell'esperimento della gara, da allegare all'avviso pubblico a presentare offerte, i quali documenti avrebbero dovuto contenere i seguenti elementi essenziali:
      - Durata del contratto di sei anni rinnovabili per altri sei;
      - Canone a base di gara di € 200,00 mensili, con inammissibilità di offerte al ribasso;
      - Necessaria sussistenza in capo al contraente, per la partecipazione alla procedura di gara, dei requisiti morali e professionali richiesti dall'art. 71 del D.lgs n. 59/2010 per l'esercizio dell'attività commerciale nel settore alimentare, oltre agli altri requisiti che il Responsabile di servizio riterrà opportuno richiedere;
      - Obbligo di previo sopralluogo dello stabile;
      - Previsione del vincolo contrattuale, per il gestore, di tenere aperto l'esercizio per almeno sei ore al giorno e per almeno duecentocinquanta giorni all'anno. Nell'ambito di tale vincolo, gli orari di apertura, i giorni di chiusura e i periodi di sospensione dell'attività dovranno comunque essere sempre previamente comunicati all'amministrazione;
      - Divieto di subaffittare l'immobile o cedere il contratto di affitto, salvo i casi imposti dall'art. 36 della legge n. 392 del 27 luglio 1978;
      - Previsione che il mancato possesso dei requisiti morali e professionali richiesti dall'art. 71 del D.lgs n. 59/2010 per l'esercizio dell'attività commerciale nel settore alimentare, oltre agli altri requisiti che il Responsabile di servizio riterrà opportuno richiedere in capo al cessionario o affittuario dell'azienda costituiscano gravi motivi per opporsi alla cessione da parte del proprietario, senza che nulla possa eccepire l'affittuario;
      - Esclusione della possibilità di adibire l'immobile a esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
      - Possibilità di adibire l'immobile, compatibilmente con la normativa vigente in materia di igiene degli alimenti, anche a esercizio di vicinato del settore non alimentare.
  - Con la stessa deliberazione si è inoltre specificato che l'immobile sarebbe stato consegnato all'affittuario nello stato in cui si trova, comunque idoneo allo svolgimento dell'attività commerciale sotto il profilo igienico-sanitario: in

considerazione del fatto che due dei tre locali di servizio necessitavano di un intervento di manutenzione straordinaria di risanamento e ritinteggiatura, tale intervento, previo accordo tra il Comune e il nuovo gestore, e in ogni caso previa approvazione del preventivo di spesa da parte della Giunta Comunale, avrebbe potuto essere eseguito direttamente dal gestore stesso con scomputo dell'importo dal canone di affitto;

- Con determinazione del sottoscritto Responsabile del Servizio Affari generali n. 6 del 2 Agosto 2018, eseguibile ai sensi di legge, sono stati approvati lo schema di avviso pubblico e gli schemi di modello di domanda in riferimento a quanto in premessa, conformemente alle indicazioni impartite dalla Giunta Comunale con la deliberazione n. 31 del 22 giugno 2018 sopra citata;
- L'avviso così approvato è stato pubblicato in data 3 Agosto 2018, Reg. Pubbl. n. 190, sul sito Web istituzionale dell'Ente nonché, per estratto, mediante affissione presso la sede municipale e in altri luoghi di pubblica visibilità sul territorio comunale;
- Il termine ultimo per la presentazione delle domande era fissato dal medesimo avviso alle ore 12.00 del giorno 13 Settembre 2018;
- Non sono pervenute manifestazioni di interesse conformi alle modalità richieste dall'avviso, né entro il termine fissato dall'avviso per la loro presentazione né oltre detto termine;
- Per quanto sopra, con verbale in data 14 Settembre 2018 il sottoscritto Responsabile del Servizio Affari generali ha dichiarato deserta l'asta pubblica per l'affitto dell'immobile comunale destinato a esercizio di vicinato del settore merceologico alimentare senza somministrazione al pubblico ed, eventualmente, anche del settore merceologico non alimentare, sito in Rive, Piazza XXIV Maggio, 2, e ha rimesso gli a questa Giunta Comunale per le conseguenti deliberazioni;

#### **Dato atto che:**

- Con deliberazione della Giunta comunale n. 36 del 14 settembre 2018, preso atto dell'esito della prima procedura esperita, è stata ancora confermata l'attuale forma di gestione dell'immobile sito in piazza XXIV Maggio, foglio 3, particella 145, subalterno 6, sopra indicato, affittandolo a un soggetto privato che lo adibisca a uso esercizio di vicinato, prevedendo tuttavia che possa essere anche adibito al settore merceologico non alimentare, sia pure in subordine all'ipotesi principale di utilizzo per esercizio di vicinato del settore merceologico alimentare;
- Con la stessa deliberazione si è altresì provveduto a formulare specifico atto di indirizzo rivolto al sottoscritto Responsabile del servizio affari generali affinché:
  - o Esperisca procedura di gara pubblica per individuare il soggetto cui affittare l'immobile sopra indicato, con decorrenza dal 21 settembre 2018;
  - o Previamente, approvi con proprio atto lo schema di contratto di affitto prima dell'esperimento della gara, da allegare all'avviso pubblico a presentare offerte, i quali documenti dovranno contenere i seguenti elementi essenziali:
    - Durata del contratto di sei anni rinnovabili per altri sei;
    - Canone a base di gara di € 180,00 mensili, con inammissibilità di offerte al ribasso;
    - Possibilità di partecipare per il settore alimentare ovvero per il settore non alimentare, con preferenza per chi intenda esercitare attività nel settore alimentare, anche in caso di minor rialzo rispetto a offerenti per il solo settore non alimentare;

- Necessaria sussistenza in capo al contraente, per la partecipazione alla procedura di gara, dei requisiti morali e professionali richiesti dall'art. 71 del D.lgs n. 59/2010 per l'esercizio dell'attività commerciale nel settore alimentare, a meno che l'offerente dichiari di partecipare esclusivamente per adibire l'immobile a esercizio di vicinato del settore non alimentare, oltre agli altri requisiti che il Responsabile di servizio riterrà opportuno richiedere;
- Obbligo di previo sopralluogo dello stabile;
- Previsione del vincolo contrattuale, per il gestore – solo laddove eserciti attività commerciale nel settore alimentare –, di tenere aperto l'esercizio per almeno sei ore al giorno e per almeno duecentocinquanta giorni all'anno. Nell'ambito di tale vincolo, gli orari di apertura, i giorni di chiusura e i periodi di sospensione dell'attività dovranno comunque essere sempre previamente comunicati all'amministrazione;
- Divieto di subaffittare l'immobile o cedere il contratto di affitto, salvo i casi imposti dall'art. 36 della legge n. 392 del 27 luglio 1978;
- Previsione che il mancato possesso dei requisiti morali e professionali richiesti dall'art. 71 del D.lgs n. 59/2010 per l'esercizio dell'attività commerciale nel settore alimentare – laddove il cessionario intenda esercitare tale attività –, oltre agli altri requisiti che il Responsabile di servizio riterrà opportuno richiedere in capo al cessionario o affittuario dell'azienda costituiscano gravi motivi per opporsi alla cessione da parte del proprietario, senza che nulla possa eccepire l'affittuario;
- Esclusione della possibilità di adibire l'immobile a esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- Possibilità di adibire l'immobile, compatibilmente con la normativa vigente in materia di igiene degli alimenti, anche a esercizio di vicinato promiscuo dei settori alimentare e non alimentare.

**Considerato che:**

- L'ufficio tecnico comunale, nella persona dell'Arch. Maurizio Chiocchetti, Responsabile dell'ufficio comune dell'urbanistica, dell'edilizia e del catasto costituito tra i Comuni di Asigliano Vercellese, Desana, Lignana, Rive, Ronsecco e Sali Vercellese, ha quindi provveduto a verificare la regolarità degli impianti e, in generale, l'effettiva agibilità ed abitabilità degli spazi;
- Da tale verifica è emersa, fra l'altro, l'opportunità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria dei locali di servizio che:
  - Isolino uno di tali locali dal resto dell'immobile, chiudendo le aperture verso gli altri locali ed escludendolo, quindi, dal contratto di affitto di interesse;

- Consentano di ripristinare l'agibilità dell'altro locale di servizio parzialmente ammalorato, da destinare a deposito e che resterebbe nella disponibilità dell'affittuario da individuare, prevedendo fra l'altro l'apertura di un nuovo passaggio diretto tra il locale destinato a spazio vendita e il locale di deposito;
- Come da indicazioni della Giunta Comunale, tali lavori, il cui importo è in attesa di quantificazione, potranno essere, in alternativa, eseguiti direttamente dal Comune prima della consegna dell'immobile all'affittuario ovvero eseguiti direttamente dall'affittuario con conseguente scomputo del costo relativo dal canone di affitto;
- Di quanto sopra debba darsi atto nei documenti di gara, con tutte le garanzie del caso tanto per l'amministrazione comunale quanto per i partecipanti alla procedura selettiva;
- In data 20 settembre 2018 l'immobile in oggetto è stato effettivamente riconsegnato dall'affittuaria all'amministrazione, come si è dato atto con apposito verbale agli atti;
- Sono stati redatti dallo scrivente servizio, conformemente all'atto di indirizzo espresso:
  - l'avviso pubblico per l'assegnazione in affitto di un immobile di proprietà comunale in allegato "A";
  - lo schema di contratto di affitto in allegato "B", con unita planimetria in allegato "B-1";
  - il modello di domanda in allegato "C-1";
  - il modello di domanda per persone giuridiche in allegato "C-2";

#### **RITENUTO CHE:**

- E' necessario, allo scopo di conseguire i fini sopra esposti, approvare gli atti sopra elencati e allegati alla presente determinazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

#### **DETERMINA**

1. Di dare avvio alla nuova procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in affitto dell'immobile di proprietà comunale destinato a esercizio di vicinato del settore merceologico alimentare senza somministrazione al pubblico ed, eventualmente, anche del settore merceologico non alimentare di seguito indicato, secondo la procedura individuata con deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 14 settembre 2018, esecutiva ai sensi di legge.
  - Immobile sito in Rive, piazza XXIV Maggio, foglio 3, particella 145, subalterno 6, composto di un locale principale oltre a due locali adibiti a retro e servizi, per una superficie complessiva di 70 metri quadrati circa.
2. Di approvare espressamente i seguenti documenti, redatti dallo scrivente servizio conformemente all'atto di indirizzo espresso con deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 14 settembre 2018, esecutiva ai sensi di legge:
  - a. l'avviso pubblico per l'assegnazione in affitto di un immobile di proprietà comunale in allegato "A";
  - b. lo schema di contratto di affitto in allegato "B", con unita planimetria in allegato "B-1";
  - c. il modello di domanda per persone fisiche in allegato "C-1";
  - d. il modello di domanda per persone giuridiche in allegato "C-2".

3. Di dare atto che la presente determinazione verrà comunicata alla Giunta Comunale, per il tramite del Segretario Comunale.

Il Responsabile del Servizio

f.to Dott. Giulio Catti

=====

**PUBBLICAZIONE**

N. 214 Reg. Pubblic.

*Certifico io sottoscritto Segretario Comunale, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, che copia della presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio informatico sul sito Internet istituzionale dell'Ente [www.comune.rive.vc.it](http://www.comune.rive.vc.it) il 29.9.2018 per giorni 15 consecutivi.*

Rive, lì 29.9.2018

Il Messo Comunale  
f.to CAGLIANO Domenica

Il Segretario Comunale  
f.to Dott. Giulio CATTI

=====

*Copia conforme all'originale per uso amministrativo.*

Rive, lì 29.9.2018

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
*Dott. Giulio CATTI*