



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Riva del Garda, 26 maggio 2021

Numero di protocollo associato al documento
come metadato (DPCM 3.12.2013 n. 20).
Data di registrazione inclusa nella segnatura
di protocollo.

Pratica GRAASLC004

**ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI UN'UNITÀ
IMMOBILIARE IN VIALE S. FRANCESCO N. 16 A RIVA DEL GARDA
- P.ED. 313 SUB 12 C.C. RIVA – 2° ESPERIMENTO**

VERBALE DI GARA

L'anno duemilaventuno, il giorno ventisei del mese di maggio alle ore 10:00 nella sala riunioni al piano terra all'esterno dell'ingresso principale della sede municipale in Riva del Garda, Piazza III Novembre n. 5, avanti a me Segretario comunale reggente del Comune di Riva del Garda, dalla legge autorizzato a redigere il presente processo verbale relativo alla procedura di asta pubblica per la locazione ad uso non abitativo di n. 1 unità immobiliare in Viale S. Francesco n. 16 a Riva del Garda – p.ed. 313 sub. 12 C.C. Riva di proprietà comunale, indetta con avviso protocollo n. 16084 di data 4 maggio 2021, sono riuniti i sotto indicati signori che costituiscono la Commissione di gara:

- Emiliana Mazzucchi, collaboratrice amministrativo contabile presso U.O. Patrimonio e Provveditorato del Comune di Riva del Garda, che assume la presidenza di gara;
- Luigi Tartamella, funzionario responsabile dell'U.O. Contratti del Comune di Riva del Garda, in qualità di testimone;
- Cristina Vicari, collaboratrice amministrativo contabile presso U.O. Patrimonio e Provveditorato del Comune di Riva del Garda, in qualità di testimone.

L'Autorità che presiede l'asta pubblica, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti ad iniziare i lavori dopo aver accertato che non ricorrono in capo ai membri della Commissione di gara le cause di astensione previste dall'articolo 51 del codice di procedura civile.

Il Presidente informa che, al fine di garantire il rispetto della distanza interpersonale di almeno un metro ed in funzione dello spazio disponibile, i rappresentanti degli offerenti sono autorizzati a presenziare nella sala nel numero massimo di una persona per ogni offerta.

Il Presidente accerta preliminarmente che sono presenti in sala alla seduta pubblica i signori:

- signor Cristian Aiardi, identificato con carta d'identità in corso di validità n. AV8601329 rilasciata dal Comune di Mori, che dichiara di presenziare nella qualità di legale rappresentante della Eliodoro società cooperativa sociale onlus;
- signora Federica Zanoni, identificata con carta d'identità in corso di validità n. CA75038CR rilasciata dal Comune di Ledro, che dichiara di presenziare in qualità di persona fisica offerente;

- signor Pascal Arrigo, identificato tramite patente di guida in corso di validità n. U17C65374J rilasciata da MIT-UCO, che dichiara di presenziare nella qualità di legale rappresentante della società Arco srl.

I suddetti signori indossano mascherina chirurgica e hanno provveduto all'entrata della sede municipale, secondo quanto previsto dalle disposizioni per la gestione dell'emergenza SARS-COV-2 contenute nel "Protocollo generale per la sicurezza sul lavoro" rev-7 31/07/2020, alla rilevazione della temperatura corporea, all'igienizzazione delle mani ed alla compilazione della dichiarazione "misure anticontagio Covid-19".

Premesso che:

- con determinazione del Responsabile del Servizio di Bilancio Gestione beni demaniali e patrimoniali n. 257 di data 03/05/2021, in esecuzione dell'indirizzo assunto con la deliberazione della Giunta Municipale n. 93 di data 02/03/2021, veniva stabilito di indire un secondo esperimento di asta pubblica a sensi articolo 19 e 39 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e articolo 10 del relativo regolamento di attuazione approvato con il D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10 – 40/Leg. e s.m. per la scelta del conduttore per la locazione ad uso non abitativo di un'unità immobiliare di proprietà comunale contraddistinta con il subalterno 12 della p.ed. 313 in Viale S. Francesco n. 16 a Riva del Garda, da aggiudicare a favore del concorrente che presenterà il maggior rialzo percentuale da applicare al canone annuo a base d'asta di euro 18.905,00, approvando la documentazione di gara costituente lex specialis della procedura ad evidenza pubblica, e precisamente lo schema di avviso di asta pubblica e relativi modelli di partecipazione e di offerta e lo schema di contratto di locazione;
- con avviso di data 04/05/2021 protocollo n. 16084, in esecuzione della suddetta determinazione, è stata indetta alle ore 10:00 del giorno 26 maggio 2021 presso la sala riunioni al piano terra della sede municipale l'asta pubblica in parola, fissando il termine ultimo per la presentazione delle offerte segrete, a pena di esclusione, entro le ore 12:30 del giorno 21 maggio 2021 e stabilendo le modalità della gara ed i requisiti di partecipazione;
- detto avviso d'asta pubblica è stato pubblicato all'albo pretorio informatico dal giorno 04/05/2021 al giorno 21/05/2021 compreso, per estratto sul quotidiano locale "Corriere del Trentino" del giorno sabato 08/05/2021 e sul sito internet del Comune di Riva del Garda nella sezione Amministrazione Trasparente - bandi di gara e contratti – avvisi di aste pubbliche;
- richiamando quanto riportato al punto 2. paragrafo "destinazione dell'immobile" dell'avviso di asta pubblica dl 04/05/2021, i locali oggetto di asta pubblica sono attualmente destinati all'esercizio di attività commerciale di vendita di vicinato - settore merceologico non alimentare. Sono ammesse anche le seguenti ulteriori attività: studi professionali, uffici in genere, attività di servizi alla persona e altre attività artigianali che non comportino lavorazione e/o trasformazione di ogni tipo di materia prima alimentare e non; nel caso in cui fosse necessario il cambio di destinazione d'uso, ogni adempimento competerà al conduttore che deve provvedervi a propria cura e spese ad avvenuta esecutività dell'aggiudicazione. All'interno dell'immobile è preclusa, in relazione alla sua localizzazione e alla presenza nei piani soprastanti di alloggi di edilizia pubblica ogni attività di pubblico esercizio con somministrazione di alimenti e bevande. E' vietata la collocazione di apparecchi da gioco di cui all'articolo 110 commi 6 e 7 del R.D. n. 773/1931. L'offerente deve espressamente dichiarare, nella domanda di partecipazione all'asta, l'attività che verrà insediata nei locali, rientrando in una delle suddette tipologie, riportando il codice Ateco al sesto livello che identifica l'attività economica primaria ed eventualmente secondaria sulla base della classificazione approvata dall'ISTAT.

Il Presidente, constatata la regolarità della pubblicazione dell'avviso di asta pubblica e descritto brevemente lo svolgimento dell'asta pubblica come indicato nel bando di gara, prende atto e depone sul banco n. 3 (tre) plichi sigillati contenenti le offerte pervenute al protocollo comunale

entro la data di scadenza, fissata per le ore 12:30 del giorno 21/05/2021, conservati fino ad oggi nella cassaforte presso l'U.O. Patrimonio e Provveditorato, come segue:

PERVENUTO DATA/ORA	PROTOCOLLO	NOMINATIVO OFFERENTE
20/05/2021 ore 11:25	Prot. n. 18525	ARCO SRL AFFILIATO TECNOCASA HOLDING SPA
21/05/2021 ore 10:40	Prot. n. 18741	ZANONI FEDERICA
21/05/2021 ore 12:20	Prot. n. 18789	ELIODORO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS

La Commissione procede ad espletare le operazioni di gara accertando l'integrità e tempestività dei plichi pervenuti.

Il Presidente procede a contrassegnare ciascun plico con un numero in ordine crescente da 1 a 3, seguendo l'ordine di arrivo come risultante dalla data e numero di protocollo e precisamente come segue:

PLICO N.	NOMINATIVO OFFERENTE
1	ARCO SRL AFFILIATO TECNOCASA HOLDING SPA
2	FEDERICA ZANONI
3	ELIODORO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS

In tale ordine, il Presidente procede quindi all'apertura dei plichi, verificando che ciascuno di essi contiene due buste riportanti rispettivamente la dicitura "documentazione amministrativa" e "offerta economica", sigillate e controfirmate come prescritto nell'avviso di asta pubblica, riportando su ciascuna delle buste il numero attribuito al plico.

Il Presidente dichiara la regolarità di tutti i tre plichi pervenuti e li ammette alla fase successiva di gara.

Il Presidente procede all'apertura secondo l'ordine di numerazione da 1 a 3 delle buste "documentazione amministrativa" di tutti i plichi pervenuti e ammessi per verificare la correttezza formale della documentazione in esse contenuta, accantonando le altre tre buste recanti "offerta economica".

In particolare la Commissione verifica la corretta presentazione delle dichiarazioni richieste, l'avvenuto versamento della cauzione provvisoria nonché la compatibilità dell'attività economica proposta rispetto alle attività ammesse previste dall'avviso di asta pubblica.

Il Presidente provvede ad aprire la busta "documentazione amministrativa" del plico n. 1 appartenente alla società Arco srl, dà lettura della domanda di partecipazione e dichiarazione di possesso dei requisiti verificando, secondo quanto prescritto dall'avviso di asta, quanto segue:

Domanda e dichiarazione requisiti	Doc. identità sottoscrittore	Cauzione provvisoria	Attività economica proposta
Regolarmente sottoscritta, ma carente della dichiarazione regolarità rispetto alla disciplina di cui alla Legge n. 68/1999	presente	Assente ricevuta di avvenuto versamento	Attività di mediazione immobiliare COD.ATECO: attività primaria 68 .31 .00 ammissibile

La Commissione accerta quindi che la domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti della società Arco srl – plico n. 1, compilata dal legale rappresentante Pascal Arrigo risulta carente della ricevuta di avvenuto versamento della cauzione provvisoria e della seguente dichiarazione:

- che l'impresa è in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla Legge 12 marzo 1999 n. 68 (art. 80, comma 5 lettera i)

OPPURE

- che l'impresa non è tenuta all'applicazione della disciplina della Legge n. 68/1999 per le seguenti motivazioni _____

A sensi dell'articolo 23 della L.P. n. 2/2016 nonché di quanto previsto al punto 5. dell'avviso di asta pubblica, il Presidente dispone di attivare nei confronti della società Arco srl il "soccorso istruttorio" affinché venga regolarizzata la domanda di partecipazione e dichiarazione del possesso dei requisiti.

Il Presidente procede con l'apertura della busta "documentazione amministrativa" del plico n. 2 appartenente alla signora Federica Zanoni, dà lettura della domanda di partecipazione e dichiarazione di possesso dei requisiti verificando, secondo quanto prescritto dall'avviso di asta, quanto segue:

Domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti	Doc. identità sottoscrittore	Cauzione provvisoria	Attività economica proposta
Completa, regolare e sottoscritta	presente	Presente e regolare	Commercio al dettaglio di chincaglieria e bigiotteria (inclusi oggetti ricordo e articoli di promozione pubblicitaria) – commercio al dettaglio di oggetti d'arte (incluse le gallerie d'arte) COD.ATECO: attività primaria 47 .78 .36 eventuale attività secondaria 47 .78 .31 ammissibile

Accertata la completezza e la regolarità della documentazione amministrativa presentata dalla signora Federica Zanoni – plico n. 2, la stessa è ammessa a partecipare alla fase successiva della presente procedura come persona fisica. La stessa ha dichiarato, compilando correttamente il modello allegato B all'avviso d'asta pubblica, che in caso di aggiudicazione dell'asta ed entro 30 giorni dalla comunicazione della stessa, provvederà a costituire una ditta individuale richiedendo l'attribuzione della P.IVA e, se richiesto ai fini dell'attività che intende svolgere nei locali, l'iscrizione al Registro imprese della C.C.I.A.A. ove ha sede l'azienda.

Il Presidente apre la busta "documentazione amministrativa" del plico n. 3 appartenente alla Eliodoro società cooperativa sociale onlus, dà lettura della domanda di partecipazione e dichiarazione di possesso dei requisiti verificando, secondo quanto prescritto dall'avviso di asta, quanto segue:

Domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti	Doc. identità sottoscrittore	Cauzione provvisoria	Attività economica proposta
Regolarmente sottoscritta, ma risulta contraddittorietà tra l'indicazione dell'attività da esercitare presso i locali di "assistenza sociale non residenziale" e la dichiarazione di cui a pag. 5 che in caso di svolgimento di attività commerciale – vendita al dettaglio settore non alimentare è in possesso dei requisiti morali	presente	regolare	Assistenza sociale non residenziale COD.ATECO: attività primaria 88 .00 .00 ammissibile

Secondo quanto previsto a pagina 14 – punto 6. dell'avviso d'asta pubblica, la Commissione rilevata la suddetta contraddittorietà nella domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti della società Eliodoro società cooperativa sociale onlus - plico n. 3, chiede spiegazioni al legale rappresentante Cristian Aiardi, presente in sala, in merito all'attività che intende svolgere presso i locali.

In risposta, il signor Aiardi dichiara che l'attività che la Cooperativa intende svolgere presso i locali consisterà nella vendita di oggettistica prodotta presso i laboratori della Cooperativa sociale, con sporadica presenza anche degli assistiti per rendere visibile al pubblico questo tipo di attività ed a dimostrazione che anche le persone fragili possono realizzare oggetti e prodotti di qualità.

Alle ore 10:37 si dispone la sospensione temporanea della seduta fino alle ore 10:52 per consentire alla società Arco srl l'integrazione della domanda di partecipazione e per effettuare una verifica sulla regolarità formale delle dichiarazioni rese da Eliodoro società cooperativa sociale onlus in merito all'attività da svolgere nei locali in caso di aggiudicazione.

L'avviso di gara prevede esplicitamente a pag. 13 il soccorso istruttorio in caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità degli elementi e delle dichiarazioni sostitutive della "busta documentazione amministrativa". La Commissione, durante la sospensione, verifica che per rendere formalmente corretta la dichiarazione di Eliodoro è necessario che la domanda venga integrata riportando in maniera completa l'attività che intende svolgere presso i locali, che secondo quanto dichiarato dal legale rappresentante comprende anche l'attività di vendita al dettaglio.

Viene inoltre verificato d'ufficio mediante consultazione del sito www.eliodoro.it, che lo statuto della predetta Cooperativa consente espressamente all'articolo 4 – oggetto sociale, la vendita e commercializzazione dei prodotti realizzati dai partecipanti all'attività sociale.

Si riprende la seduta ad ore 10:52 e viene pertanto disposto il soccorso istruttorio ai sensi dell'articolo 23 della L.P. n. 2/2016 nei confronti delle società Arco srl e Eliodoro società cooperativa sociale onlus, assegnando alle stesse il termine delle ore 12,00 dello stesso giorno per la presentazione delle dichiarazioni e documentazioni mancanti.

Il Presidente alle ore 10:57 dispone quindi la sospensione temporanea della seduta e comunica che la stessa riprenderà alle ore 12:00. Vengono formati due plichi contenenti rispettivamente la documentazione amministrativa di tutti gli offerenti visionata dalla Commissione e le tre buste "offerta economica" ancora integre. I plichi vengono controfirmati da tutti i componenti della Commissione, sigillati e custoditi dal Presidente in attesa della ripresa della seduta di gara.

Alle ore 12:08 il Presidente constatata la legalità dell'adunanza, dichiara riaperta la seduta e accerta la presenza in sala dei signori Cristian Aiardi per Eliodoro società cooperativa sociale onlus, Federica Zanoni e Pascal Arrigo per la società Arco srl, precedentemente identificati.

Seguendo l'ordine di presentazione delle offerte, viene richiesto ai rappresentanti degli offerenti presenti in sala di consegnare la documentazione richiesta in applicazione del soccorso istruttorio.

Il signor Arrigo Pascal provvede a consegnare la documentazione integrativa richiesta consegnando la ricevuta di avvenuto versamento della cauzione provvisoria, che si accerta essere di data 20/05/2021 per l'importo di € 2.268,00, nonché la dichiarazione che l'impresa non è tenuta all'applicazione della disciplina della Legge n. 68/1999 in quanto il numero dei dipendenti dell'impresa è inferiore a quindici persone.

La Commissione, verificata la regolarità di quanto presentato ad integrazione della domanda dalla società Arco srl, dichiara la stessa ammessa alla fase successiva della procedura d'asta.

Il signor Aiardi Cristian, legale rappresentante della società cooperativa sociale onlus Eliodoro, presenta l'integrazione richiesta su un documento che data e sottoscrive avanti alla Commissione ed ai presenti in sala.

Il Presidente dà lettura della dichiarazione resa ad integrazione dell'attività che verrà svolta in caso di aggiudicazione presso i locali oggetto d'asta, e precisamente come di seguito: "vendita di oggettistica realizzata in cooperativa e rete dei partner e consulenza a singoli e famiglie sull'abitare, e sul dopo di noi per persone con fragilità".

La Commissione verificata la regolarità di quanto presentato da Eliodoro società cooperativa sociale onlus, dichiara la stessa ammessa alla fase successiva della procedura d'asta.

Il Presidente prosegue dunque l'asta pubblica mediante l'apertura del plico delle offerte economiche, constatando l'integrità dello stesso e delle tre buste "offerta economica" contenute all'interno e procede all'apertura delle stesse in ordine di numerazione da 1 a 3.

Il Presidente apre la busta "offerta economica" – plico n. 1 contenente l'offerta della società Arco srl e constata la regolarità della stessa anche per quanto riguarda bollo e sottoscrizione. Dà lettura del rialzo percentuale offerto da applicare sulle singole annualità del canone posto a base di gara, accertando la coincidenza in cifre e in lettere, pari all'1,87%. (unovirgolaottantasette per cento).

Il Presidente apre la busta "offerta economica" – plico n. 2 contenente l'offerta della signora Federica Zanoni e constata la regolarità della stessa anche per quanto riguarda bollo e sottoscrizione. Dà lettura del rialzo percentuale offerto da applicare sulle singole annualità del canone posto a base di gara, accertando la coincidenza in cifre e in lettere, pari al 10,00% (dieci per cento).

Il Presidente apre la busta "offerta economica" – plico n. 3 contenente l'offerta di Eliodoro società cooperativa sociale onlus e constata la regolarità della stessa anche per quanto riguarda bollo (esente ai sensi artt. 10 comma 8 e 17 del D.Lgs. n. 460/97 onlus di diritto, ovvero cooperativa sociale) e sottoscrizione. Dà lettura del rialzo percentuale offerto da applicare sulle singole annualità del canone posto a base di gara, accertando la coincidenza in cifre e in lettere, pari al 26,00% (ventisei per cento).

A conclusione delle operazioni di gara, il Presidente forma sulla base del criterio del massimo rialzo percentuale da applicare al canone posto a base di gara stabilito al punto 3. dell'avviso prot. n. 16084 dd. 04/05/2021, la graduatoria degli offerenti ammessi, nelle seguenti risultanze:

POSIZIONE IN GRADUATORIA	NOMINATIVO OFFERENTE	RIALZO PERCENTUALE OFFERTO
1	ELIODORO SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE ONLUS	26,00 %
2	FEDERICA ZANONI	10,00 %
3	ARCO SRL	1,87 %

Il Presidente procede dunque, in ragione delle risultanze delle operazioni di gara, ad aggiudicare l'asta pubblica per la locazione ad uso non abitativo dell'unità immobiliare di proprietà comunale sita a Riva del Garda in viale S. Francesco n. 16 e individuata catastalmente con il subalterno 12 della p.ed. 313 C.C. Riva, a Eliodoro società cooperativa sociale onlus che ha presentato la miglior offerta economica per l'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 18 comma 13 della L.P. n. 23/90, precisando che l'aggiudicazione diverrà efficace a seguito del riscontro positivo della verifica dei requisiti prescritti dall'avviso di asta pubblica.

La Commissione sigla tutta la documentazione pervenuta e la trasmette al Responsabile del Procedimento per l'adozione dei provvedimenti conseguenti e per la verifica del possesso dei requisiti di partecipazione in capo all'aggiudicatario, dichiarati in sede di presentazione dell'offerta.

La seduta viene chiusa alle ore 12:20.

Di quanto sopra, io Segretario comunale reggente, in ottemperanza alla legge, ho redatto il presente processo verbale, in unico esemplare, scritto con mezzo informatico su n. 7 facciate, comprese le sottoscrizioni, e ne ho dato lettura ai membri della Commissione di gara che, da me interpellati, lo hanno in ogni sua parte confermato e sottoscritto come segue.


PRESIDENTE DI GARA

Emiliana Mazzucchi



I TESTIMONI

Luigi Tartamella



Cristina Vicari



IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE - UFFICIALE ROGANTE

dott.ssa Anna Cattoi

