COMUNE DI PAESE

PROVINCIA DI TREVISO

c.a.p. 31038 - Via Sen. Pellegrini, 4 - C. fisc./p. IVA 00389950262

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Lavori pubblici, patrimonio, servizi tecnici-manutentivi, protezione civile

tel. 0422.457751 - fax 0422.457750 - lavoripubblici@comune.paese.tv.it - posta.comune.paese.tv@pecveneto.it

Prot. 9971 Paese, lì 8 aprile 2019

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI DEL PIANO TERRA DEL CENTRO CIVICO DI PIAZZA SAN MAURO NELLA FRAZIONE DI CASTAGNOLE

In esecuzione della deliberazione di Giunta comunale numero 58 del 20 marzo 2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune di Paese ha approvato la locazione di immobile comunale, oltre che della determinazione dirigenziale a contrarre numero 221 del 29 marzo 2019

SI RENDE NOTO

che il giorno 11 giugno 2019 alle ore 10.00 presso il Comune di Paese, in via Senatore Pellegrini n. 4, Ufficio Lavori Pubblici, e più precisamente nella saletta riunioni posta al piano terra, alla presenza della Commissione di gara, sarà tenuta l'asta pubblica per la concessione in locazione di immobile comunale con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi dell'articolo 73 e seguenti del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 ad oggetto: "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

Art. 1
OGGETTO

Il presente avviso ha per oggetto la concessione in locazione dei locali del piano terra del centro civico di Piazza San Mauro nella frazione di Castagnole e delle relative aree esterne di pertinenza.

La porzione dell'immobile oggetto di concessione in locazione è descritta ed individuata nella perizia di stima "allegato A" al presente avviso d'asta.

La locazione è finalizzata ad insediare, nei locali in oggetto, attività commerciali in grado di contribuire a favorire processi di rivitalizzazione del centro storico della Frazione in cui si colloca, già avviati dall'Amministrazione comunale. L'immobile, infatti, è in questo momento oggetto di ristrutturazione da parte del Comune proprio per tali finalità.

L'immobile dovrà ospitare solo insediamenti commerciali compatibili con le attività consentite dalla destinazione d'uso dei locali.

L'immobile all'atto della consegna al locatario sarà dotato di certificato di agibilità per attività commerciale; eventuali autorizzazioni sanitarie che dovessero rendersi necessarie per l'utilizzo del locale per altre destinazioni compatibili (es. preparazione e somministrazione alimenti) dovranno essere richieste a cura e spese dal locatario.

I locali oggetto di locazione saranno dotati di impianti idro-termo-sanitario ed elettrico adatti all'insediamento di una attività commerciale generica.

Il locatario potrà integrare gli impianti già in dotazione in base alle specifiche necessità dell'attività che andrà ad insediare e potrà dotare i locali delle attrezzature e degli arredi necessari all'avvio

dell'attività, previa formale autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale.
Al termine della locazione gli impianti, le attrezzature e gli arredi che verranno installati dal locatario saranno acquisiti al patrimonio del Comune senza che il locatario possa vantare alcun indennizzo, rimborso, o altro onere finanziario a carico del Comune medesimo.
A tal fine i locali vengono assegnati in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ma dovranno essere restituiti con quegli impianti, quelle attrezzature e quegli arredi che saranno indicati in un apposito progetto che la Commissione valuterà nell'ambito della presente procedura di gara, come meglio precisato nel seguito.

Art. 2
CANONE E DURATA DELLA LOCAZIONE

Canone di locazione a base d'asta
L'importo annuale a base d'asta del canone di locazione è di € 21.600,00 (ventunmilaseicento/00) escluso I.V.A. ed eventuali oneri accessori.

Rialzo del canone in sede di gara
Nell'offerta economica i concorrenti potranno offrire un rialzo sul canone annuo posto a base d'asta.
Il canone annuale di locazione dell'importo offerto in sede di gara sarà corrisposto dal locatario in rate mensili anticipate, da versare entro il giorno cinque del mese, a mezzo bonifico sul conto corrente di tesoreria intestato al Comune di Paese

Decorrenza del pagamento del canone di locazione
I locali potranno essere consegnati solo dopo la sottoscrizione del contratto di locazione.
Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione il locatario sarà tenuto a versare il primo canone mensile di locazione dell'importo offerto in sede di gara, eventualmente ridotto come indicato in seguito.
Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione, a titolo di deposito cauzionale ex art. 11 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 il locatario sarà altresì tenuto al versamento della somma corrispondente a n. 3 canoni mensili di locazione dell'importo che l'aggiudicatario avrà offerto in sede di gara (non sono previste riduzioni ai canoni versati a titolo di cauzione).
Detta cauzione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale ed i lavori che il conduttore è stato autorizzato a realizzare.
I lavori di ristrutturazione dell'immobile saranno ultimati entro il 31 luglio 2019 ed entro il 31 agosto 2019 verrà rilasciata l'agibilità dei locali; i lavori di sistemazione della piazza antistante all'immobile destinata a parcheggio (non oggetto di locazione) saranno ultimati entro il 31 ottobre 2019; a partire dal 1 novembre 2019 sarà pertanto possibile procedere alla consegna dei locali, previa sottoscrizione del contratto di locazione.
Al fine di anticipare l'allestimento dei locali necessario all'avvio dell'attività, è facoltà dell'aggiudicatario richiedere la consegna dei locali a far data dal 1 settembre 2019, previa sottoscrizione del contratto di locazione; qualora l'aggiudicatario richieda la consegna dell'immobile prima del 1 novembre 2019, nulla sarà dovuto allo stesso per l'inagibilità della piazza antistante il fabbricato.

Riduzione del canone per migliorie all'immobile
L'Amministrazione comunale intende incentivare l'avviamento di una attività commerciale in grado di contribuire a favorire processi di rivitalizzazione della Frazione, come indicato nel precedente articolo, l'importo del canone annuo di locazione che l'aggiudicatario avrà offerto in sede di gara quale rialzo sul prezzo posto a base d'asta potrà pertanto subire una riduzione per i primi 5 anni, in

relazione all'entità ed alla qualità degli investimenti che il locatario con la formulazione dell'offerta tecnica si impegnerà a realizzare sull'immobile, entro il tempo massimo di mesi tre dalla sottoscrizione del contratto.
La decurtazione del canone di locazione verrà riconosciuta ai progetti di investimento di importo superiore a € 50.000,00 (escluso i.v.a.), proporzionalmente all'importo del progetto proposto, attraverso la seguente formula: Decurtazione canone = (importo progetto-50.000,00)/10.
La riduzione del canone annuo di locazione non potrà comunque eccedere € 10.000,00 (escluso i.v.a.), a prescindere dall'importo totale degli investimenti.
Con decorrenza dal sesto anno di contratto il canone annuo da corrispondere al Comune sarà pari all'importo che l'aggiudicatario avrà offerto in sede di gara quale rialzo sul prezzo posto a base d'asta.
La riduzione del canone verrà riconosciuta al locatario per l'integrazione degli impianti in base alle specifiche necessità dell'attività che andrà ad insediare e per la dotazione delle attrezzature e degli arredi necessari all'avvio dell'attività.
Al termine della locazione gli impianti, le attrezzature e gli arredi che verranno installati dal locatario saranno acquisiti al patrimonio del Comune senza che il locatario possa vantare alcun indennizzo, rimborso, o altro onere finanziario a carico del Comune medesimo.
La riduzione del canone verrà riconosciuta in base alle spese effettivamente sostenute dal locatario per quegli impianti, quelle attrezzature e quegli arredi che saranno indicati in un apposito progetto che la Commissione valuterà nell'ambito della presente procedura di gara, come meglio precisato nel seguito; a tal fine il locatario sarà tenuto a rendicontare e documentare al Comune le spese effettivamente sostenute per l'integrazione degli impianti e per la dotazione degli arredi e delle attrezzature.

Aggiornamento Istat
Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, così come modificato dall'art.1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno le parti convengono che il contratto di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore rinuncia all'invio della raccomandata richiesta e le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

Durata della locazione
La locazione avrà durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i..
Alla prima scadenza contrattuale di sei anni il Comune potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.
In caso di recesso anticipato il Comune subentrerà nella proprietà degli impianti, delle attrezzature e degli arredi che il locatario avrà realizzato, senza nulla dover corrispondere al locatario medesimo.

Art. 3
MODALITÀ DI ESPERIMENTO E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta del presente avviso, ai sensi dell'articolo 73 e seguenti del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 ad oggetto: "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".
L'aggiudicazione del contratto avverrà a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione, da valutarsi, da parte della Commissione Giudicatrice, sulla base dei criteri di valutazione di seguito descritti e con l'attribuzione per ciascun elemento di valutazione dei punteggi massimi riportati.

OFFERTA TECNICA		
A - allestimento dei locali		
	A1 - Integrazioni impianti	10
	A2 - Qualità apparecchi illuminanti	10
	A3 - Qualità arredi e attrezzature	10
	A4 - Qualità allestimento spazi esterni	10
	A4 - Riduzione dei tempi di avvio dell'attività	5
B - Gestione dell'attività		
	B1 - Tipologia dell'attività insediata	5
	B2 - Proposte per la rivitalizzazione del centro di Castagnole	10
	B3 - Proposte di eventuali servizi di manutenzione dell'immobile e delle aree esterne	10
Totale offerta tecnica		70
OFFERTA ECONOMICA		
Canone annuale di locazione		30
TOTALE		100

Art. 4
SOGGETTI AMMESSI

Saranno ammessi a partecipare alla gara in oggetto i soggetti:

a) che siano in possesso dei requisiti di legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
b) qualora società, che siano iscritte al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per attività coincidente con quella al cui uso intendono destinare l'immobile.

Nel caso di aggiudicazione a favore di persona fisica, quest'ultima, al momento della stipula del contratto, dovrà essere munita di regolare numero di partita IVA per l'attività che intende esercitare nell'immobile oggetto della locazione.

Art. 5
TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione dovranno pervenire, sotto pena di esclusione dalla procedura di gara, all'Ufficio Protocollo del Comune di Paese, sito a Paese in Via Pellegrini n. 4, in orario d'ufficio (dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e il lunedì e il mercoledì dalle ore 15,00 alle ore 18,00) **entro le ore 12,30 del giorno 10 giugno 2019.**

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione che perverranno in ritardo rispetto al termine fissato per la presentazione, non verranno presi in considerazione anche se sostenutivi od aggiuntivi ad altra precedente offerta. Resta inteso che il recapito in tempo utile del plico sigillato, a mezzo del servizio postale o di agenzie autorizzate o a mano, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Art. 6
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chi intende partecipare alla gara dovrà far pervenire, a pena di esclusione dalla procedura di gara, un plico debitamente chiuso in modo sufficiente ad assicurare l'assoluta segretezza dell'offerta, controfirmato su tutti i lembi di chiusura e recante la seguente dicitura:

"Offerta per locazione dei locali del piano terra del centro civico di Piazza San Mauro nella frazione

di Castagnole"
Il plico deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:
"*A - Documentazione amministrativa*"
"*B - Offerta tecnica*"
"*C - Offerta economica*"

Nella busta "*A - Documentazione amministrativa*" devono essere contenuti i documenti di seguito elencati:

Domanda di partecipazione
Domanda di partecipazione redatta conformemente all'apposito modello allegato "B" al presente bando, debitamente sottoscritta nelle forme previste ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" e ss.mm.ii.
La domanda dovrà contenere apposita dichiarazione del partecipante alla gara di essersi recato presso l'immobile e di avere preso visione della consistenza dello stesso, oltre che degli elaborati progettuali relativi alla ristrutturazione in corso, nonché delle condizioni in cui lo stesso trovasi e di averlo riconosciuto, ora e al termine della ristrutturazione secondo gli elaborati progettuali agli atti, idoneo e rispondente ai requisiti previsti dalle normative per lo svolgimento dell'attività cui l'immobile stesso è da destinarsi.
Inoltre tutte le istanze di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere corredate da fotocopia non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore.

Deposito cauzionale
Documentazione attestante la costituzione del deposito cauzionale di € 12.960,00 (euro dodicimilanovecentosessanta/00) pari al 10% della somma di 6 canoni annuali di locazione a base d'asta.
La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo, mentre ai concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione.
Le cauzioni versate non sono fruttifere, né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta. La mancata presentazione della cauzione è causa di esclusione dalla procedura di gara.
Il deposito cauzionale potrà essere costituito mediante una delle modalità di seguito descritte.

- Mediante versamento al Tesoriere comunale di Paese presso il Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo - filiale di Paese, via Postumia n. 150. Il versamento è da eseguirsi con bonifico sull'IBAN: IT12I0359901800000000132537, con causale: «deposito cauzionale asta pubblica per alienazione immobile di proprietà comunale in via Fabio Filzi». In caso di aggiudicazione, al concorrente che avesse optato per tale forma di garanzia, la somma versata verrà trattenuta a titolo di caparra confirmatoria.
- Mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da una compagnia autorizzata ai sensi della legge 10.06.1982, n. 348 o da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 01.09.1993, n. 385.
  La cauzione, costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, a pena di esclusione dalla procedura di gara, dovrà essere presentata in originale, dovrà avere validità almeno fino a 365 giorni dal termine ultimo di presentazione dell'offerta, con possibilità di proroga, e dovrà contenere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Paese. L'importo garantito è quello sopra specificato.

Qualora l'offerente abbia presentato l'offerta per persona da nominare, si applicano le disposizioni di cui sopra.
È esclusa ogni altra forma di garanzia.

L'Ente, senza formalità alcuna, potrà incamerare la cauzione nei seguenti casi:

- se non viene confermata, in sede di verifica d'ufficio, la veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario per la partecipazione alla procedura e/o dal soggetto nominato in caso di offerta presentata per persona da nominarsi;
- se l'aggiudicatario definitivo non si presenta alla stipula del contratto alla data stabilita o rinuncia all'aggiudicazione;
- se l'aggiudicatario non versa il prezzo offerto entro la data stabilita per la stipula del contratto e in qualsiasi altro caso in cui, per causa dallo stesso aggiudicatario dipendente, non si addivenga alla stipula del contratto entro la data medesima.

Nella busta "*B– Offerta tecnica*" devono essere contenuti i documenti di seguito elencati:

Relazione tecnico illustrativa

Nella busta "B– Offerta tecnica" deve essere contenuta una relazione tecnico illustrativa che descriva le migliorie/integrazioni che il concorrente intende sviluppare qualora aggiudicatario.

Le proposte migliorative del Concorrente dovranno essere illustrate separatamente e ordinatamente, in modo da individuare per ciascun elemento di valutazione una relazione descrittiva, seguendo gli elementi di valutazione dell'offerta tecnica:

A - allestimento dei locali
A1 - Integrazioni impianti
A2 - Qualità apparecchi illuminanti
A3 - Qualità arredi e attrezzature
A4 - Qualità allestimento spazi esterni
A4 - Riduzione dei tempi di avvio dell'attività
B - Gestione dell'attività
B1 - Tipologia dell'attività insediata
B2 - Proposte per la rivitalizzazione del centro di Castagnole
B3 - Proposte di eventuali servizi di manutenzione dell'immobile e delle aree esterne

Alla relazione sarà possibile allegare eventuali elaborati tecnico – grafici e/o cataloghi di prodotti commerciali.

La relazione dovrà essere obbligatoriamente contenuta in max. 15 pagine (ovvero in 30 facciate), potranno inoltre essere allegate fino ad un massimo di 10 schede, numerate, in formato A3, di una facciata ciascuna, per meglio esplicitare disegni, schemi grafici, tabelle, foto, etc., tutti elementi che potranno comunque essere inseriti anche all'interno della relazione.

Per "pagina" della relazione si intende un foglio fronte e retro in formato A4 con non più di 40 righe per facciata e con scrittura in corpo non inferiore a 10 punti, eventualmente contenenti schemi o diagrammi; per elaborati tecnico - grafici si intendono elaborati con rappresentazioni in scala o fuori scala redatte con qualunque tecnica grafica (disegni, schizzi, rendering, fotografie ecc.);

Eventuali pagine e schede in soprannumero rispetto ai limiti sopra indicati non saranno tenute in considerazione ai fini della valutazione delle offerte tecniche.

Dall'offerta tecnica non deve risultare alcun elemento che possa rendere palese, direttamente o indirettamente, l'offerta economica (importo degli investimenti e/o canone di locazione) a pena di esclusione.

Tutti gli elaborati contenuti nella "B– Offerta tecnica" devono essere sottoscritti dai legali rappresentanti dei Concorrenti, o da procuratori dei legali rappresentanti, allegando copia conforme all'originale della relativa procura. Nel caso di partecipazione in forma plurisoggettiva, non ancora costituita, gli elaborati devono essere sottoscritti da tutti i legali rappresentanti degli Operatori raggruppandi, consorziandi o aggregandi.

Il plico dovrà contenere inoltre un supporto informatico (CD/DVD non riscrivibile, in formato Acrobat.pdf, con etichetta non alterabile e non rimovibile, riportante il timbro e la firma del legale rappresentante) che riporti ogni documento cartaceo contenuto.

Le relazioni devono essere sottoscritte dal concorrente su ogni foglio; se una relazione è composta

da fogli rilegati, spillati, cuciti o in altro modo collegati stabilmente, numerati con la formula «pagina n. X di n. Y», oppure «X/Y», oppure l'ultima pagina riporti l'indicazione «relazione composta da n. Y pagine» (dove X è il numero di ciascuna pagina e Y il numero totale della pagine della singola relazione), è sufficiente che la sottoscrizione sia effettuata in chiusura sull'ultima pagina;
L'offerta tecnica non può esprimere o rappresentare soluzioni non compatibili con la destinazione d'uso dei locali, opzioni diverse, proposte condizionate o altre condizioni equivoche, in relazione a uno o più d'uno degli elementi di valutazione.
Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato e con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
Le proposte di varianti migliorative dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile.
Le proposte migliorative saranno oggetto di valutazione da parte della commissione di gara e concorreranno all'assegnazione dei punteggi in base ai criteri stabiliti dal presente bando.
Le proposte contenute nelle dichiarazioni d'offerta sono vincolanti per l'offerente e, in caso di aggiudicazione, verranno a far parte delle prestazioni contrattuali obbligatorie.
La loro mancata attuazione costituirà comunque grave inadempimento contrattuale per il cui verificarsi, nei casi più rilevanti, il Comune potrà procedere alla risoluzione in danno del contratto, salvi i maggiori danni e/o spese.
Il concorrente, proclamato aggiudicatario in via definitiva dell'appalto, che abbia presentato, in sede di partecipazione alla procedura, delle soluzioni ritenute migliorative dalla Commissione di gara, verrà invitato a trasmettere, entro un congruo termine fissato dal Responsabile del Procedimento, gli elaborati progettuali esecutivi riferiti alle predette migliorie, al fine di consentire la verifica delle stesse da parte del R.U.P. e, conseguentemente, l'approvazione da parte dell'amministrazione comunale.

Nella busta "*C - Offerta economica*" devono essere contenuti i documenti di seguito elencati:

Offerta economica
L'offerta andrà redatta in bollo, in conformità al modello allegato sub lettera C), sottoscritta dal concorrente con la quale viene dichiarato il canone annuo offerto (superiore o uguale al canone annuo posto a base di gara), da indicare in cifre ed in lettere con l'avvertenza che, in caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida e vincolante quella più favorevole all'Ente.

Computo metrico estimativo dell'investimento iniziale
Elenco dettagliato dei costi che i concorrenti si impegnano a sostenere per l'integrazione degli impianti e per l'allestimento dei locali con arredi e attrezzature necessarie all'avvio dell'attività.
Si precisa che l'importo dell'investimento non sarà considerato i fini della valutazione dell'offerta economica, ma servirà a definire le eventuali riduzioni del canone di locazione stabilite all'art. 2.

I documenti devono essere sottoscritti dai legali rappresentanti dei Concorrenti, o da procuratori dei legali rappresentanti, allegando copia conforme all'originale della relativa procura. Nel caso di partecipazione in forma plurisoggettiva, non ancora costituita, i documenti devono essere sottoscritti da tutti i legali rappresentanti degli Operatori raggruppandi, consorziandi o aggregandi.

Art. 7
VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

La valutazione dell'offerta tecnico qualitativa avviene distintamente per ciascuno degli elementi di valutazione sopra elencati, comparati al rispettivo punteggio massimo assegnabile ad ognuno di essi.

La valutazione è determinata dal prodotto tra il punteggio massimo assegnato al singolo elemento qualitativo ed il relativo peso ponderale associato.
Il peso ponderale associato viene determinato mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari ad ogni elemento di valutazione, come di seguito indicato:

Giudizio	Coeff.	Criterio della proposta
Eccellente	1,0	È ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Ottimo	0,8	Aspetti positivi elevati o buona rispondenza alle aspettative
Buono	0,6	Aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali
Discreto	0,4	Aspetti insufficienti ma apprezzabili di qualche pregio
Modesto	0,2	Appena percepibile/insufficiente
Non adeguato	0,0	Nessuna proposta rilevante

Per ciascun elemento di valutazione è determinato il relativo peso ponderale associato calcolando la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario, secondo la formula: V(a) i = Pi / Nc dove:
- V(a) i è il peso ponderale della prestazione dell'elemento dell'offerta (a) relativo a ciascun elemento (i), variabile da zero a uno come sopra indicato;
- Pi è la somma dei punteggi attribuiti dai commissari a ciascun elemento dell'offerta in esame;
- Nc è il numero dei commissari;

Il valore complessivo dell'offerta tecnico-qualitativa è determinato dalla somma dei prodotti sopra ottenuti di tutti gli elementi di valutazione.
Nel caso un'offerta tecnico qualitativa sia parziale, relativamente ad uno o più d'uno degli elementi di valutazione, al predetto elemento di valutazione sarà attribuito inderogabilmente un punteggio "zero"; nel caso un'offerta tecnica o una parte della stessa relativa ad uno o più d'uno degli elementi di valutazione, sia in contrasto con gli adempimenti formali prescritti dalla presente lettera di invito, sarà attribuito inderogabilmente un punteggio "zero", sempre che l'offerta non sia stata esclusa;
Non saranno ammesse all'apertura delle offerte economiche le offerte dei concorrenti che non avranno raggiunto un punteggio minimo di 42/70.

Art. 8
VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

La valutazione dell'offerta economica avverrà esclusivamente sulla base del canone offerto dai concorrenti, assegnando il punteggio massimo al concorrente che avrà offerto il canone annuale di locazione più alto e un punteggio via via inferiore alle altre offerte, determinato con il criterio inversamente proporzionale, attraverso la seguente formula:
Px = Cx/Cmax* 30
Px= Puntuggio da attribuire al concorrente
Cmax = Canone di locazione massimo offerto
Cx= Canone di locazione offerto dal concorrente

Si precisa che il computo metrico estimativo dell'investimento contenuto nell'offerta economica non sarà considerato i fini della valutazione dell'offerta economica, ma servirà a definire le eventuali riduzioni del canone di locazione stabilite all'art. 2.

Art. 9
VALORE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA

La somma del valore complessivo dell'offerta tecnica e dell'offerta economica di ogni singolo concorrente, come sopra determinati, stabilisce il valore complessivo dell'offerta e la concessione verrà aggiudicata al concorrente che avrà totalizzato il punteggio più alto.

Art. 10
AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione, ovvero, al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio più alto.
Non saranno ammesse offerte al ribasso, condizionate, per persone da nominare, ovvero espresse in modo indeterminato.
La concessione in locazione verrà aggiudicata anche nel caso in cui vi sia un solo concorrente.
L'aggiudicazione definitiva sarà obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge. Pertanto gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta, così come pure l'aggiudicatario provvisorio.
L'offerente resta impegnato per l'effetto della presentazione dell'offerta, mentre il Comune lo sarà allorquando tutti gli atti della gara avranno conseguito piena efficacia giuridica a norma di legge.
Il Comune di Paese dichiarerà deserta l'asta in caso di mancanza di offerte o qualora nessuna delle offerte pervenute sia risultata valida.

Art. 11
VERIFICHE

Eventuali verifiche da cui risulti che l'aggiudicatario non è in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara comporteranno la decadenza dell'aggiudicazione che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva, e l'affidamento automatico al concorrente che segue in graduatoria.
Qualora venisse accertata la falsità di taluna delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla gara, il Comune di Paese procederà all'esclusione del concorrente dalla gara, alla escussione della relativa cauzione ed alla segnalazione all'Autorità Giudiziaria, fatta salva la richiesta di risarcimento per danni.
Nel caso in cui la falsità venisse accertata nei confronti delle dichiarazioni rese dal miglior offerente, il Comune di riserva altresì la facoltà, senza bisogno di ulteriori formalità o preavvisi di sorta, di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, con conseguente affidamento al concorrente che segue in graduatoria.

Art. 12
STIPULA DEL CONTRATTO

L'aggiudicatario verrà invitato a sottoscrivere il contratto, una volta ultimati i lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte del Comune, nella forma della scrittura privata, secondo lo schema allegato al presente bando sub lettera D) quale parte integrante e sostanziale. Il contratto sarà assoggettato alle imposte di legge.

Art. 13
TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali forniti dai concorrenti saranno trattati, in attuazione di quanto disciplinato dal Regolamento UE 16/679 in modo lecito, corretto e trasparente. Tali dati saranno trattati per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di gara, per l'esecuzione del conseguente contratto e per l'effettuazione delle comunicazioni richieste dalla normativa vigente.
I dati personali, raccolti e conservati in banche dati, verranno trattati da dipendenti incaricati dal Titolare del trattamento e non saranno oggetto di diffusione o di comunicazione a terzi, se non nei casi previsti dalla legge e con le modalità da questa consentite.

Il trattamento potrà avvenire mediante strumenti informatici, manuali ed automatizzati, comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.
L'interessato potrà, in qualsiasi momento, chiedere l'accesso ai propri dati personali, la rettifica degli stessi qualora non siano veritieri, nonché la loro cancellazione. Potrà poi chiedere la limitazione del trattamento che lo riguarda, e potrà opporsi allo stesso laddove sia esercitato in modo illegittimo. L'apposita istanza relativa all'esercizio dei sopracitati diritti potrà essere presentata o al Titolare del trattamento o al Responsabile della protezione dei dati designato i cui riferimenti sono reperibili sul sito Internet istituzionale www.comune.paese.tv.it.

Art. 14
INFORMAZIONI

Il presente bando viene pubblicato all'Albo Pretorio on line comunale, oltre che nell'apposita sotto sezione della sezione "Amministrazione Trasparente" del sito Internet istituzionale.
Ai sensi della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, si informa che il Responsabile del procedimento della gara in oggetto è il sottoscritto Dirigente dell'Area della gestione del territorio, ing. Vianello Riccardo.

8 aprile 2019

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Riccardo Vianello
Documento sottoscritto digitalmente

Allegati:

A) Perizia di stima
B) Modello istanza – dichiarazioni
C) Modello offerta economica
D) Schema di contratto

ALLEGATO “B”

MODULO ISTANZA – DICHIARAZIONI
PER LA PARTECIPAZIONE ALL’ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI DEL PIANO TERRA DEL CENTRO CIVICO DI PIAZZA SAN MAURO NELLA FRAZIONE DI CASTAGNOLE.

Al Comune di Paese
Via Senatore Pellegrini, 4
31038 Paese (Treviso)

__l__ sottoscritt__ _____

nat__ a _____ il _____

residente a _____

in via _____

Codice fiscale _____

Indirizzo email _____

PEC _____

telefono _____

per le persone giuridiche

nella sua qualità di _____

del _____

con sede legale nel Comune di _____ Prov. _____

alla Via/Piazza _____ n _____

codice fiscale/partita IVA _____

telefono _____ PEC _____

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare alla gara per l’affitto dei locali al piano terra del centro civico di Castagnole di cui alla determina dirigenziale n. 221 del 29/03/2019.

All’uopo, consapevole che, in caso di mendace dichiarazione, verranno applicate nei suoi riguardi, ai sensi dell’art. 76 del D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia di falsità degli atti

DICHIARA

1) di aver preso visione della mappa catastale dell’immobile cui si riferisce l’offerta presentata, nonché di essere a conoscenza delle condizioni e caratteristiche del bene e del progetto di ristrutturazione in corso e di formulare l’offerta tenuto conto delle indicazioni, avvertenze, condizioni e prescrizioni tutte contenute nell’avviso d’asta e nei suoi allegati tra i quali lo schema di contratto;
2) di essersi recato sul luogo ove si trova l’immobile oggetto di gara e di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, della conformità dei luoghi, nonché di tutte le altre circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell’offerta, compreso il progetto di

ristrutturazione in corso del quale sono stati visionati gli elaborati progettuali;
3) che nei propri confronti non sussiste alcuna delle cause di impedimento a contrarre con la pubblica amministrazione.

Luogo …… Data ……

_____
(firma leggibile e timbro per le persone giuridiche)

AVVERTENZE: allegare copia non autenticata di un documento d'identità, in corso di validità.

ALLEGATO “C”

MODULO OFFERTA ECONOMICA

ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI DEL PIANO TERRA DEL CENTRO CIVICO DI PIAZZA SAN MAURO NELLA FRAZIONE DI CASTAGNOLE

Al Comune di Paese
Via Senatore Pellegrini, 4
31038 Paese (Treviso)

__l__ sottoscritt__ _____

nat__ a _____ il _____

residente a _____

in via _____

Codice fiscale _____

Indirizzo email _____

PEC _____

telefono _____

per le persone giuridiche

nella sua qualità di _____

del _____

con sede legale nel Comune di _____ Prov. _____

alla Via/Piazza _____ n _____

codice fiscale/partita IVA _____

telefono _____ PEC _____

OFFRE

di corrispondere al Comune di Paese il canone di locazione annuale per i locali oggetto di gara, dell’importo di euro IVA esclusa_____ _____(in cifre)
_____ (in lettere)

DICHIARA

1) che l’offerta è irrevocabile.

Allega alla presente ***computo metrico estimativo dell’investimento iniziale***

Luogo …… Data ……

_____

(firma leggibile e timbro per le persone giuridiche)

AVVERTENZE: allegare copia non autenticata di un documento d’identità, in corso di validità.

COMUNE DI PAESE

PROVINCIA DI TREVISO

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

tel. 0422.457751 fax 0422.457750 - lavoripubblici@comune.paese.tv.it - posta.comune.paese.tv@pecveneto.it

c.a.p. 31038 - Via Sen. Pellegrini, 4 - C. fisc./p. IVA 00389950262

PERIZIA DI STIMA

per la determinazione del valore di locazione di un locale di proprietà comunale
in Piazza San Mauro a Castagnole di Paese (TV)

INDICE

_STIMA
1. Premessa
2. Descrizione dell'immobile
3. Vincoli dell'immobile
4. Estratti cartografici di progetto
5.Ubicazione dell'area
6. Dati catastali dell'immobile
7. Provenienza pag. 3 _ 10
8. Disciplina urbanistica
9. Commerciabilità del bene
10. Metodologia di stima
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL FABBRICATO
FONTI:
OMI_ OSSERVATORIO IMMOBILIARE
SITI INTERNET IMMOBILIARI
Conclusioni

_ALLEGATI CARTOGRAFICI
ESTRATTO DEL PAT Var. 1 - Tav. 01 CARTA DEI VINCOLI
ESTRATTO DEL PAT Var. 1 – Tav. 02 CARTA DELLE INVARIANTI
ESTRATTO DEL PAT Var. 1 – Tav. 04 CARTA DELLE TRASFORMABILITA' pag. 11 _ 13
ESTRATTO VAR. 9 SECONDO PIANO INTERVENTI
ESTRATTO MAPPA CATASTALE

_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA pag. 14 _ 16

_DECRETO IN DATA 14.07.2009 AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LG pag. 17 _ 22

_STIMA

1. Premessa

In seguito alla approvazione del progetto definitivo-esecutivo per i "Lavori di nuova sistemazione di Piazza San Mauro e ristrutturazione del centro civico di Castagnole" con Deliberazione n. 214 in data 13.12.2018, all'inizio dei lavori di ristrutturazione del fabbricato e delle aree esterne, ancora in corso, e all' "Approvazione della perizia variante n. 1 per nuova sistemazione della Piazza San Mauro e ristrutturazione del centro civico di Castagnole" approvata con Deliberazione n. 245 in data 21.12.2018, codesta Amministrazione sarebbe intenzionata a concedere in locazione il locale posto al piano terra dello stesso immobile, richiedendo in sede di affidamento il contestuale allestimento degli spazi con impianti, attrezzature ed arredi necessari allo svolgimento di attività commerciali in grado di contribuire ai processi di rivitalizzazione della frazione di Castagnole.

Ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale relativo alla redazione di una perizia di stima del più probabile valore di locazione, al fine di procedere con le pratiche relative all'affidamento, il sottoscritto ing. Riccardo Vianello, Dirigente del Comune di Paese, sulla base dei dati catastali ed urbanistici e sulle fonti analizzate e considerate, espone di seguito i risultati dei suoi rilievi.

2. Descrizione dell'immobile

Oggetto della presente relazione tecnica estimativa è la valutazione del valore di locazione alla data odierna del locale posto al piano terra del fabbricato in fase di ristrutturazione ubicato in Piazza San Mauro a Castagnole di Paese (TV), originariamente realizzato su Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Paese in data 28.11.1961.

Piazza e centro civico si trovano in corrispondenza dell'incrocio tra via Generale Gino Piazza (di collegamento tra Treviso e Porcellengo) e via Fratelli Kennedy: la piazza risulta pertanto delimitata dalle due strade ed è occupata dall'edificio, ubicato in posizione arretrata rispetto alla viabilità, in prossimità del confine nord-ovest del terreno di pertinenza.

Il centro civico è un ex edificio scolastico risalente al 1913, di pianta rettangolare con lati di lunghezza pari a circa 27,00 ml. e 11,00 ml., disposto su due livelli fuori terra per un'altezza totale di circa 10,50 ml.: le piante distributive del fabbricato sui due livelli sono caratterizzate dalla presenza di ampi e luminosi vani verso la piazza, sul lato sud-est, e locali di servizio di ampiezza ridotta con corridoi verso nord-ovest.

Il piano terra, oggetto di stima finalizzata alla locazione, è rialzato rispetto alla piazza di cm. 80 ed è raggiungibile mediante una rampa di progetto esterna con inclinazione del 6%, posizionata in asse rispetto al portone di accesso sull'estremità sud del fabbricato, che serve il piano primo ancora destinato ad attività del centro civico; una rampa di scale esterne verso nord, posta sempre in asse rispetto al rispettivo accesso con portone all'estremità nord dell'edificio, permette di superare il suddetto dislivello; al piano terra, oltre a questi due ingressi posti alle estremità nord e sud e rappresentati da portoni in legno, un nuovo ingresso di progetto è ricavato in prossimità del centro della facciata, verso la piazza.

Al piano terra il vano principale dello stabile si affaccia sulla piattaforma sopraelevata raggiungibile dalle succitate rampa e scalinata esterne, la quale viene delimitata dal restante spazio esterno sottostante tramite un parapetto in vetro integrato ad una fontana che si compone di un parallelepipedo rivestito in pietra, avente una lunga bocca metallica dalla quale scaturisce l'acqua: quest'ultima scende a cascata in corrispondenza di una caditoia sul piano stradale; la pavimentazione della piattaforma esterna, che è oggetto di locazione unitamente al locale del piano terra, è in lastre di trachite, e rappresenterà lo spazio scoperto della futura attività commerciale, insieme all'area verde sul lato opposto dell'edificio, posta a quota stradale e raggiungibile esclusivamente dall'esterno.

Internamente, oltre al vano principale sono previsti locali destinati a servizi igienici ed ad attività accessorie sul lato nord-ovest dell'edificio, raggiungibili dall'esterno da un ingresso di servizio ricavato sul lato nord-est dell'edificio, regolato da scale e portone con medesimo stile di quelli previsti sul lato rivolto verso la piazza.

Gli interventi previsti dalla ristrutturazione sono molteplici: è in fase di realizzazione un cappotto isolante interno formato da uno strato isolante e controfodera con doppia lastra in cartongesso, fissata alla

muratura perimetrale mediante telaio metallico: all'interno di detta struttura è previsto il passaggio dei cavi degli impianti tecnologici, completamente realizzati ex novo; il progetto ha previsto anche nuove controsoffittature in cartongesso per entrambi i livelli, estese anche agli spazi distributivi interni, per favorire un più rapido riscaldamento dei locali e la disposizione dei nuovi impianti tecnologici.

Il progetto prevede che i serramenti (interni ed esterni) dell'edificio siano sostituiti con tipologie maggiormente performanti dal punto di vista termico.

3. Vincoli dell'immobile

L'immobile risulta di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 ed in base a Decreto in data 14.07.2009, e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

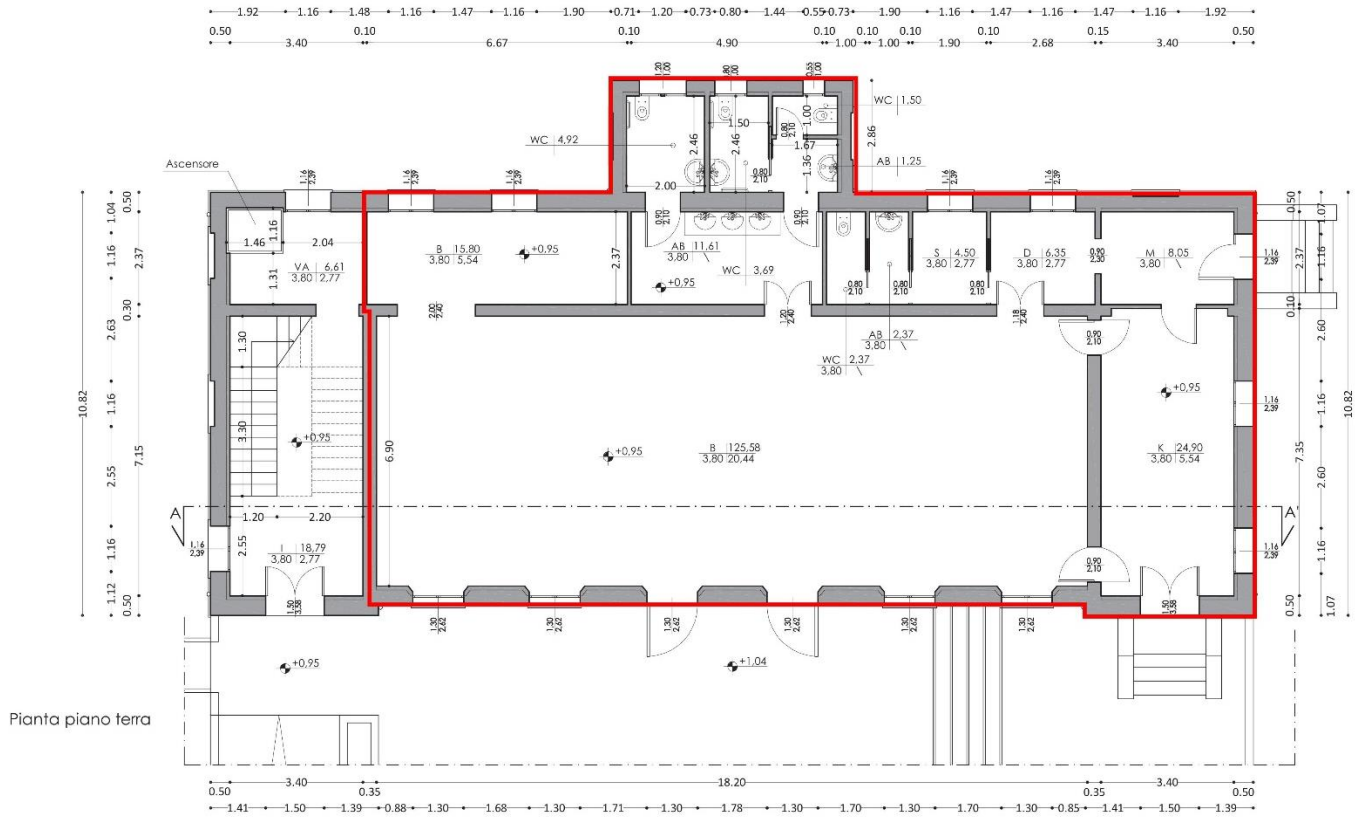
Le modifiche interne ed esterne al fabbricato ed alla piazza sono state autorizzate in data 07.08.2017 con nota al prot. n. 16986 ed in data 20.02.2019 prot. n. 4478, con nota pervenuta al prot. comunale n. 6715 in data 07.03.2019.

4. Estratti cartografici di progetto

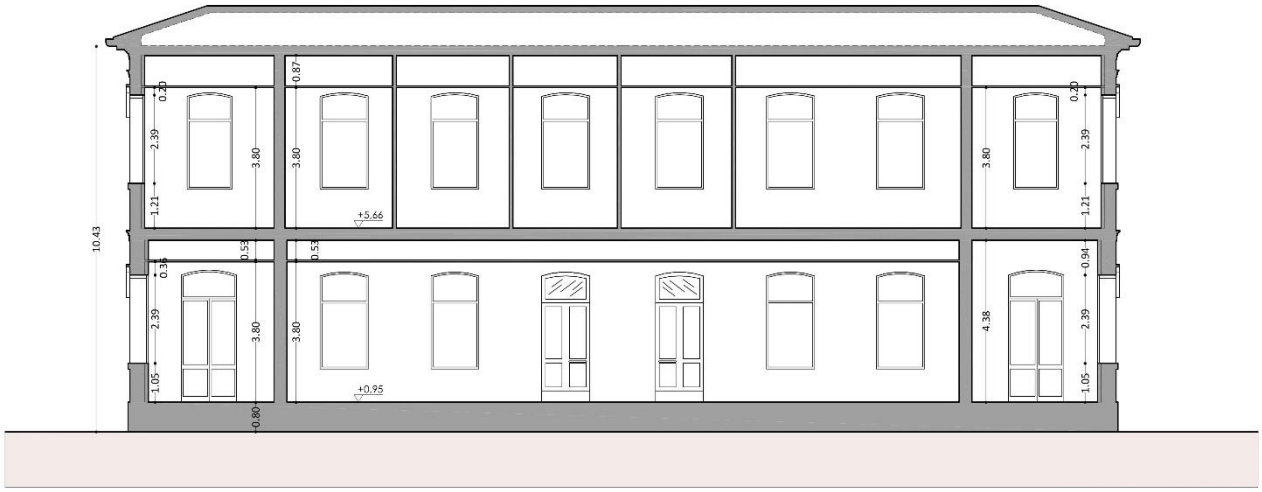
Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi alla "Approvazione della perizia variante n. 1 per nuova sistemazione della Piazza San Mauro e ristrutturazione del centro civico di Castagnole" del progetto definitivo-esecutivo approvato.

(Estratti non in scala, per ulteriori informazioni contattare l'Ufficio Lavori Pubblici al n. 0422457752)

PIANTA PIANO TERRA con perimetrazione dell'area interna oggetto di locazione



SEZIONE LONGITUDINALE DEL FABBRICATO



PROSPETTO SUD-EST

PROSPETTO NORD-EST

PLANIMETRIA GENERALE con indicazione dei materiali e con perimetrazione dell'area interna ed esterna, oggetto di locazione

5. Ubicazione dell'area

L'immobile in esame si colloca all'interno del centro urbano di Castagnole frazione di Paese, nell'area destinata alla piazza centrale del capoluogo, Piazza San Mauro, presso l'incrocio di via Fratelli Kennedy con via Generale Gino Piazza, strade di collegamento con Postioma e strada Feltrina a nord e la S.R. 53 – Strada Postumia a sud, verso i grandi centri.

Il fabbricato oggetto di stima è posto a 50 ml circa dalla chiesa parrocchiale San Mauro Martire, è prospicente le poste della frazione verso est attraversando via Fratelli Kennedy mentre verso sud, attraversando via Generale Gino Piazza, si affaccia verso una edificazione a cortina dove sono collocati i principali servizi del paese come edicola, tabaccheria, supermercato, locali commerciali.

6. Dati catastali degli immobili

L' immobile oggetto di relazione tecnica estimativa si individua come segue:

_Catasto Fabbricati del Comune di Paese, Sezione Urbana E, Foglio 5, mn 221

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	**E**	**5**	**221**				**C/4**	**1**	**504 m²**	**Totale: 690 m²**	**Euro 937,06 L. 1.814.400**

_Catasto Terreni del Comune di Paese, Foglio 42, mn 221

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	**42**	**221**		**-**	**ENTE URBANO**	**14 46**			
Notifica					**Partita**	1			

7. Provenienza

Gli immobili sopra indicati risultano catastalmente intestati al Comune di Paese.

8. Disciplina urbanistica

Nella VAR. 09 del SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI, adottata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 3 in data 24.01.2019, l'area è individuata come segue:

- TS_ Tessuti storici (art.64 del Piano degli Interventi n.2 - Norme Tecniche Operative - Anno 2015)

"…omissis
Definizione
1. I Tessuti storici presenti nel territorio comunale derivano quasi sempre da originarie aggregazioni rurali. Il modello ricorrente è quello dell'insediamento lineare a cortina, lungo i principali assi viari (a volte coincidenti con quelli dalla centuriazione romana), con accesso diretto dalla strada anche attraverso porticati e la parte retrostante che di affaccia sullo scoperto agricolo. Il frazionamento fondiario in corrispondenza dei centri diviene maggiore e l'edificazione spesso assume caratteri di continuità. Gli edifici presentano generalmente due o tre piani fuori terra. I prospetti sono di grande semplicità scanditi dall'allineamento delle aperture; forma e posizione di queste ultime si rapportano alla funzione dei locali. Accanto a questo schema generale si rilevano i complessi architettonici delle ville padronali. omissis…"

9. Commerciabilità del bene

Il fabbricato gode di posizione centralissima rispetto al centro urbano della frazione, risulta favorevole all'inserimento di servizi, attività commerciali, uffici, residenze; presenta collegamenti viari vicini, di tipo locale, verso altre frazioni e verso i grandi centri ed uno spazio a parcheggio disponibile nella piazza, destinato all'utenza del locale stesso, al centro civico del piano primo ed alle attività commerciali limitrofe, tutte raggiungibili attraversando via Fratelli Kennedy e via Generale Gino Piazza.
Il fabbricato è in fase di ristrutturazione, le finiture interne ed esterne saranno nuove e così gli impianti tecnologici.
Al piano primo del fabbricato rimangono degli spazi adibiti ad attività del centro civico.

10. Metodologia di stima

La metodologia di stima andrà ad individuare, in base ad indagini di mercato ed a pubblicazioni di settore, il più probabile valore di locazione per il locale posto al piano terra.
Si è compiuta una attenta analisi dei valori riscontrati da più fonti informative, dirette ed indirette, per infine procedere con il metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) basato su una stima diretta

di tipo sintetico/comparativa, operata comparando immobili simili, soggetti a contratto di locazione da stipulare o stipulato nell'ultimo periodo, utilizzando come fonte alcuni siti internet specializzati.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL FABBRICATO

Nella superficie commerciale è stata calcolata la superficie interna calpestabile comprensiva dei muri perimetrali ed interni, l'area esterna rialzata rispetto al piano del parcheggio delimitata da parapetto e l'area verde esterna posta sul retro del fabbricato.

Descrizione	**Superficie calcolata (mq)**	**Incidenza**	**Superficie commerciale (mq)**
Superficie utile netta calpestabile	273,00	100%	273,00
Terrazzi	70,00	35%	24,50
Giardino	113,00 25,00	2% 10%	2,26 2,50
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (MQ)			**302,26**

FONTI:

OMI – OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

L' Osservatorio Immobiliare è una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali: i dati inseriti negli archivi informatici si riferiscono ai valori medi degli immobili registrati, sulla base di una preventiva suddivisione del territorio in zone omogenee.
Tali dati garantiscono anche una buona attendibilità, poiché le fonti dell'analisi di mercato sono costituite da una ricerca dei prezzi effettivi di locazione, da indagini dirette, da informazioni reperite dai vari operatori privati, tutti elementi successivamente esaminati ed ordinati a cura di un'apposita commissione istituita presso ciascun ufficio periferico.
In questo caso sono stati tenuti in considerazione i valori del primo semestre 2018, relativi alla categoria "Commerciale", ubicati in fascia suburbana/ frazione di Castagnole, zona E1: si nota dalla tabella sottostante che il valore per la locazione si posiziona tra 3,9 €/mq x mese e 5,4 €/mq x mese, quindi in base alla superficie commerciale di riferimento il valore deducibile minimo è di € 1.178,81 e massimo di € 1.632,20 mensili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	950	1250	L	3,9	5,4	L

FONTI DA SITI IMMOBILIARI

_ Lo scrivente ha interpellato alcuni primari siti immobiliari riconosciuti, in particolare il sito www.Borsinoimmobiliare.it, nel quale ha individuato le seguenti quotazioni di riferimento per la locazione nella località di Castagnole di Paese, in base a valori medi di mercato:

Negozi		
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	**1° FASCIA** **(ubicaz. Maggior pregio)**
4,00 €/mq/mese	3,81 €/mq/mese	**5,00 €/mq/mese**

Secondo questa fonte, in base alla superficie commerciale rilevata ed al valore unitario di 5 euro/mq/mese, il valore di locazione che si ottiene è € 1.511,30 per la prima fascia di maggior pregio, nella zona di Castagnole.

_ Lo scrivente ha inoltre interpellato alcuni primari siti immobiliari riconosciuti, anche per compiere un accurato studio delle casistiche di locazione per immobili aventi le maggiori affinità con il caso in oggetto, e di seguito riporta i casi riscontrati:

A- valore di locazione pari a € 1.200,00 per un locale di 98 mq di recente ristrutturazione presso Piazza Quaglia, ubicata in via Roma, area leggermente periferica rispetto al centro del capoluogo, ma ben collegata a livello viario con esso e con strada Postumia SR53, che porta ai centri di Treviso e Castelfranco.

VALORE DESUNTO: 12,24 euro/mq.
AFFINITA' CON IL CASO IN ESAME: recente ristrutturazione come nel caso in esame; presenza di un parcheggio vicino sia per questa attività che per le adiacenti.
DIFFERENZA CON IL CASO IN ESAME: il locale si trova nel capoluogo di Paese, seppure in una piazza secondaria, mentre il locale oggetto di stima si trova in una frazione di Paese. Le altre attività commerciali nel caso preso a riferimento si trovano in prossimità, senza necessità di un attraversamento stradale per raggiungerle, come accade invece per il locale di Castagnole.

C- valore di locazione pari a € 750,00 per un locale di 82 mq in via della Resistenza a Paese, nel complesso edilizio che al piano terra racchiude i maggiori servizi del capoluogo.

VALORE DESUNTO: 9,14 euro/mq.
AFFINITA' CON IL CASO IN ESAME: zona dove sono presenti, i maggiori servizi del capoluogo, nello specifico con posta, farmacia, tabaccheria, calzolaio, ed altre attività di quartiere, come nel caso in esame. Il parcheggio è in prossimità dell'attività.
DIFFERENZA CON IL CASO IN ESAME: il locale in esame non è collegato fisicamente agli altri servizi, per raggiungerli è necessario l'attraversamento stradale, mentre quello preso a riferimento si trova in adiacenza di altre attività. Il locale in esame non è ubicato nel capoluogo bensì in un frazione. Il locale preso a riferimento non è nuovo, a differenza di quello oggetto di stima la cui ristrutturazione è ancora in fase di esecuzione.

D- valore di locazione pari a € 1.000,00 per un locale di 125 mq in posizione centrale a Postioma, frazione di Paese, avente doppia vetrina rivolta verso la piazza.

VALORE DESUNTO: 8,00 euro/mq.
AFFINITA' CON IL CASO IN ESAME: posizione centrale in una frazione di Paese, all'interno di una piazza, vicinanza ad altre attività ed a spazi di parcheggio.
DIFFERENZA CON IL CASO IN ESAME: la frazione di Postioma si presenta come di maggior transito veicolare e quindi ha una maggiore visibilità rispetto alla frazione di Castagnole, non posta lungo arterie stradali di rilievo.

Il caso "D" preso come riferimento si dimostra il maggiormente affine ed utile alla elaborazione della presente perizia estimativa: esso è stato utilizzato per porre un tetto superiore massimo al più probabile valore di locazione del locale oggetto di stima.

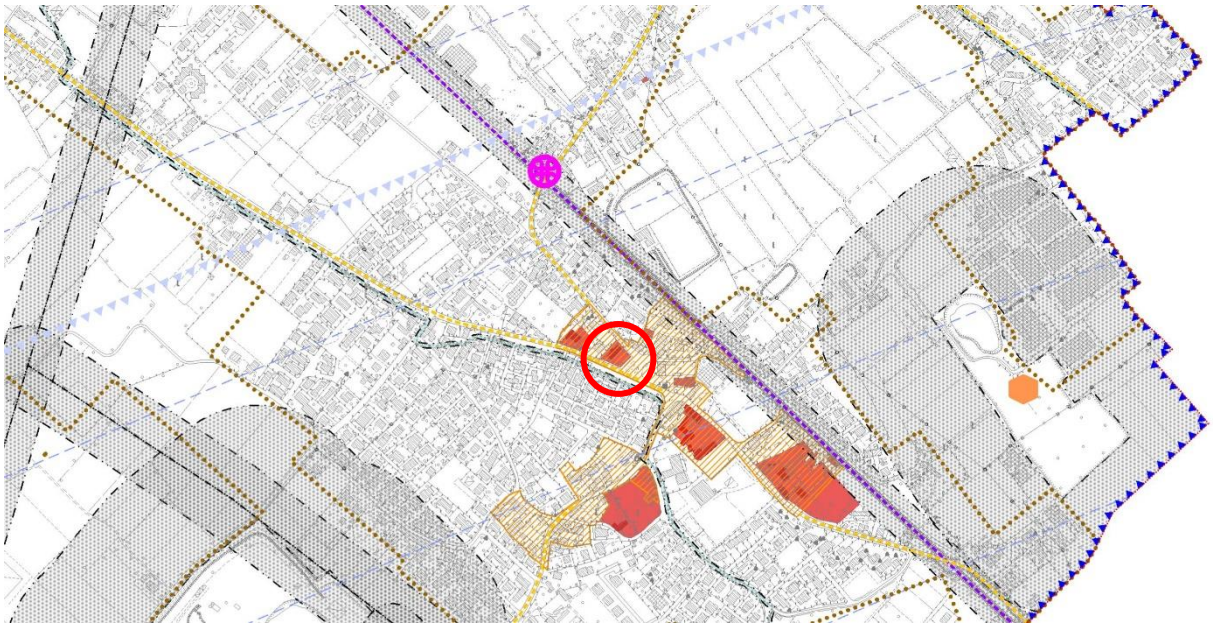
CONCLUSIONI

Tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli sopraccitati, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima specificate nella descrizione dell'immobile, delle fonti consultate e sopra esposte, fatti gli accertamenti del caso, il sottoscritto individua quale più probabile valore di mercato un prezzo unitario di 6,00 €/mq/mensili, per un importo complessivo pari a 1.813,56 €/mensili, arrotondati a 1.800,00 €/mensili (milleottocento/00 euro/mensili).

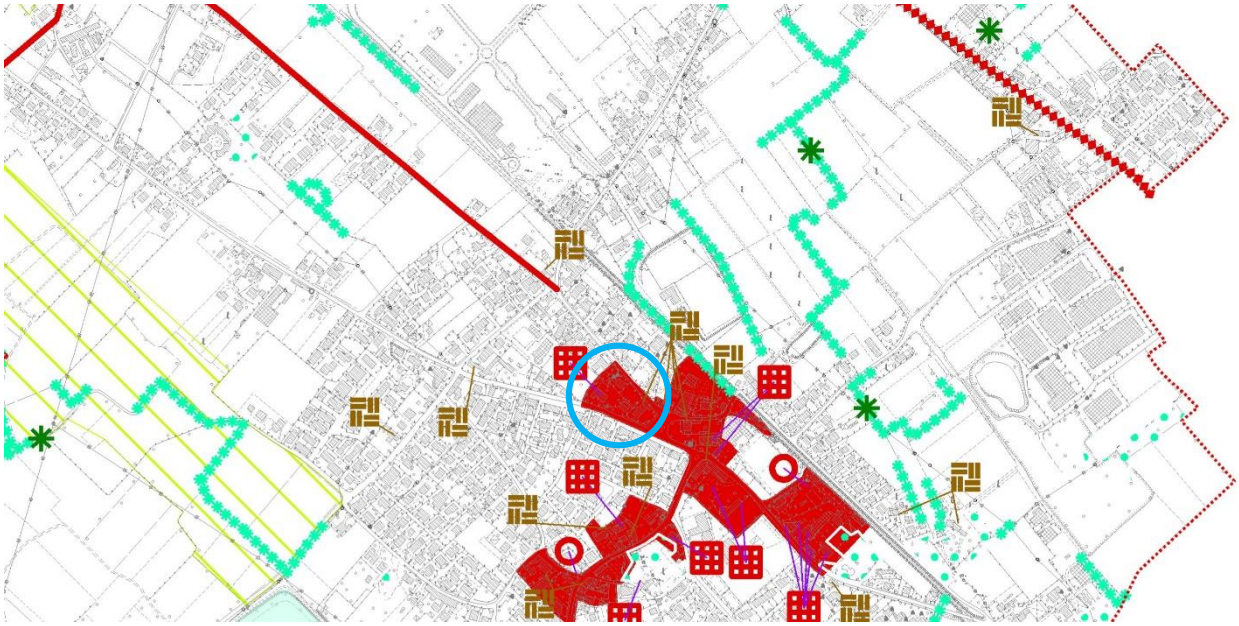
Paese, 18 marzo 2019

Ing Riccardo Vianello
Documento firmato digitalmente

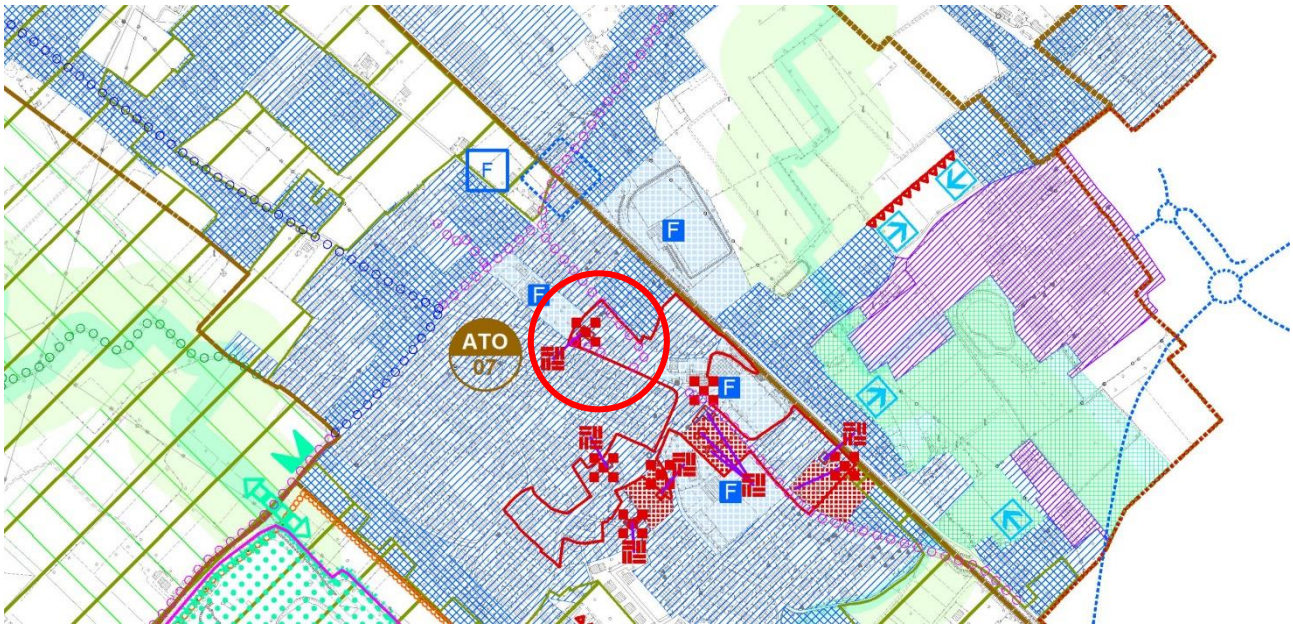
_ALLEGATI CARTOGRAFICI



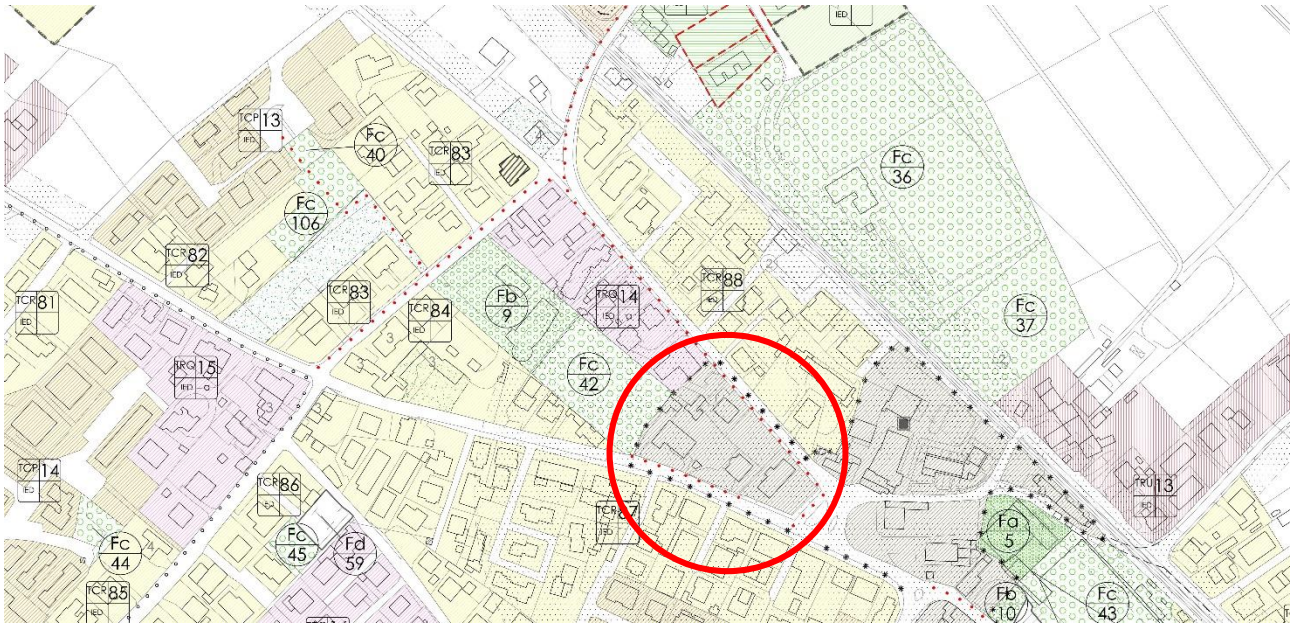
ESTRATTO DEL PAT Var. 1 - Tav. 01 CARTA DEI VINCOLI
Immobile sottoposto a Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 ed area classificata come centro storico



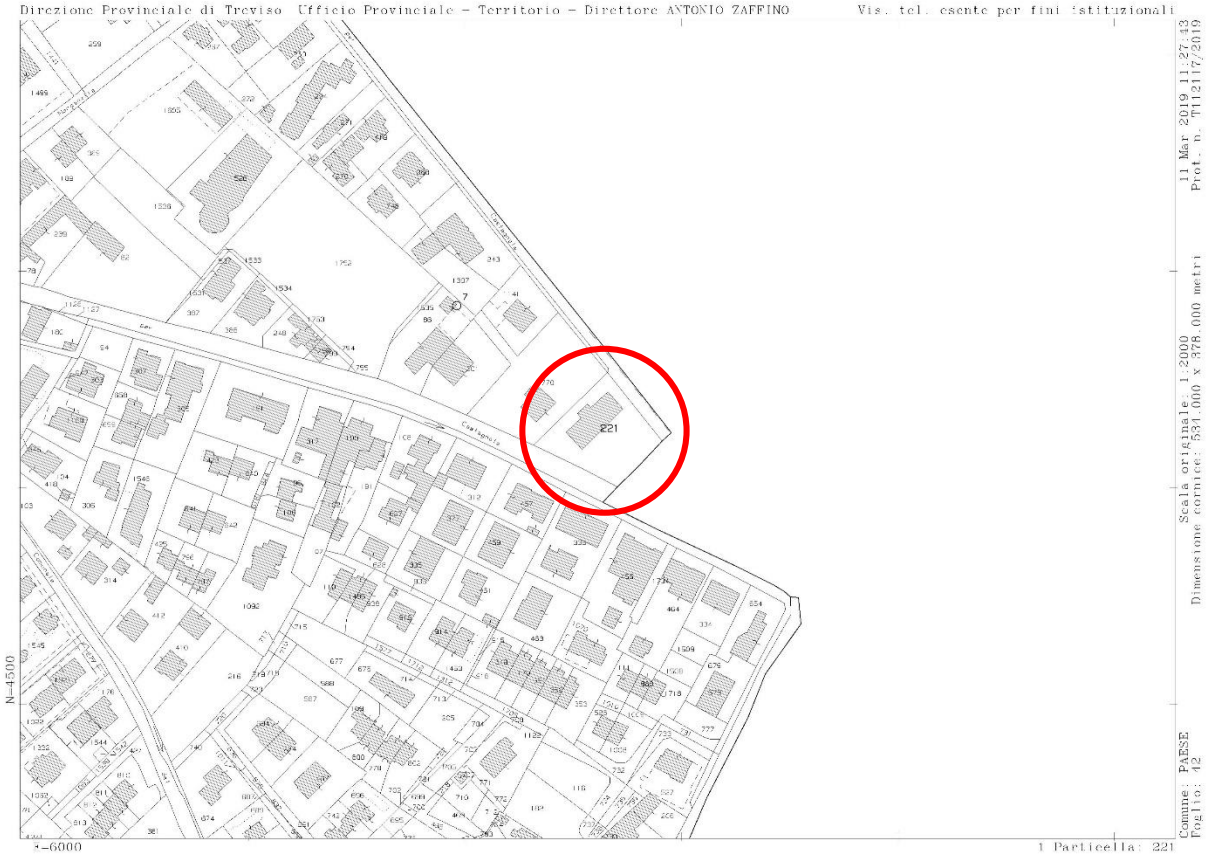
ESTRATTO DEL PAT Var. 1 – Tav. 02 CARTA DELLE INVARIANTI
Zona classificata come ambito e caratterizzata dalla presenza di elementi puntuali



ESTRATTO DEL PAT Var. 1 – Tav. 04 CARTA DELLE TRASFORMABILITA'
Area di urbanizzazione consolidata di tipo A (art. 42), caratterizzata dalla presenza di una delle "Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete" o di un meglio definito "edificio o complesso di valore monumentale testimoniale" (art. 7).

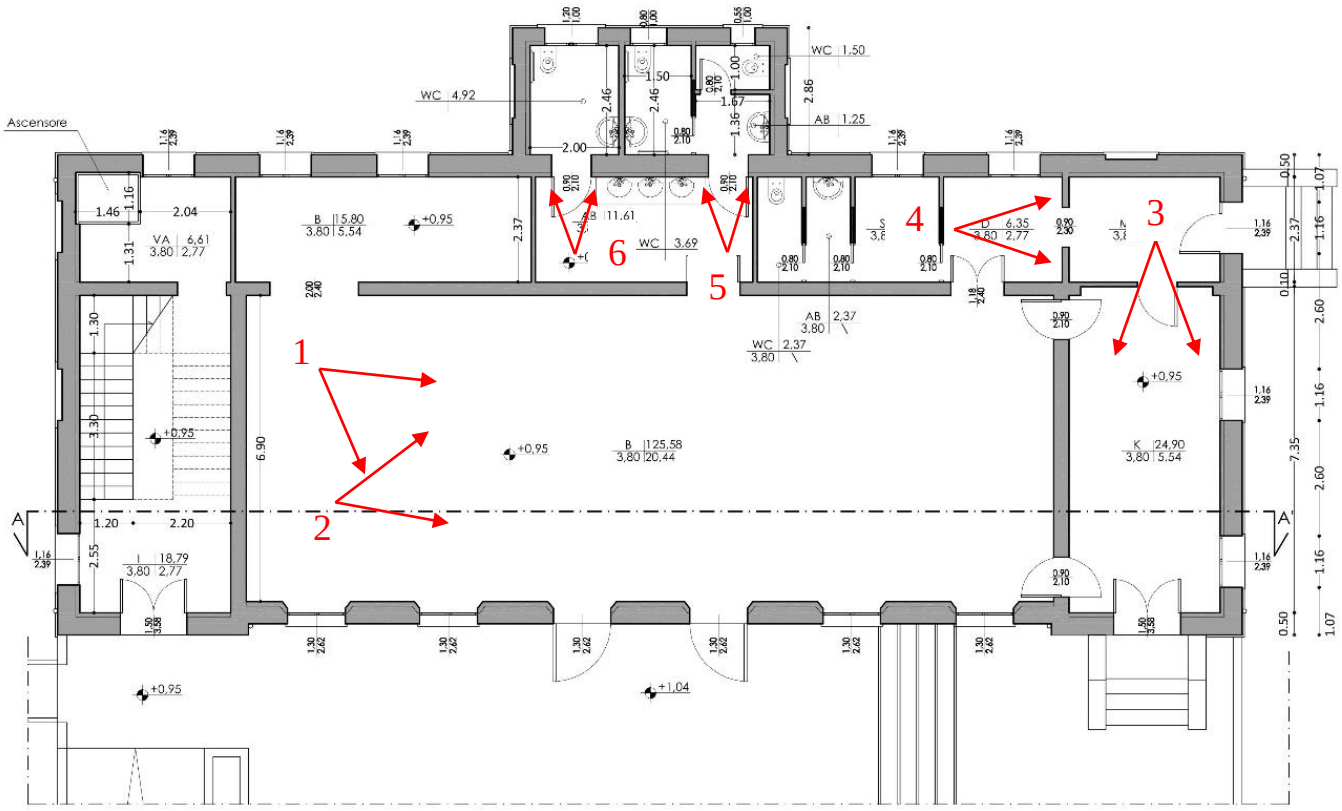


ESTRATTO VAR. 9 SECONDO PIANO INTERVENTI
TS_ Tessuti storici (art. 64) all'interno del perimetro defintio "zona di degrado" da riqualificare



ESTRATTO MAPPA CATASTALE
C.T. Fg. 42 mn 221

_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria con indicazione dei coni visuali

Foto 1

Foto 2

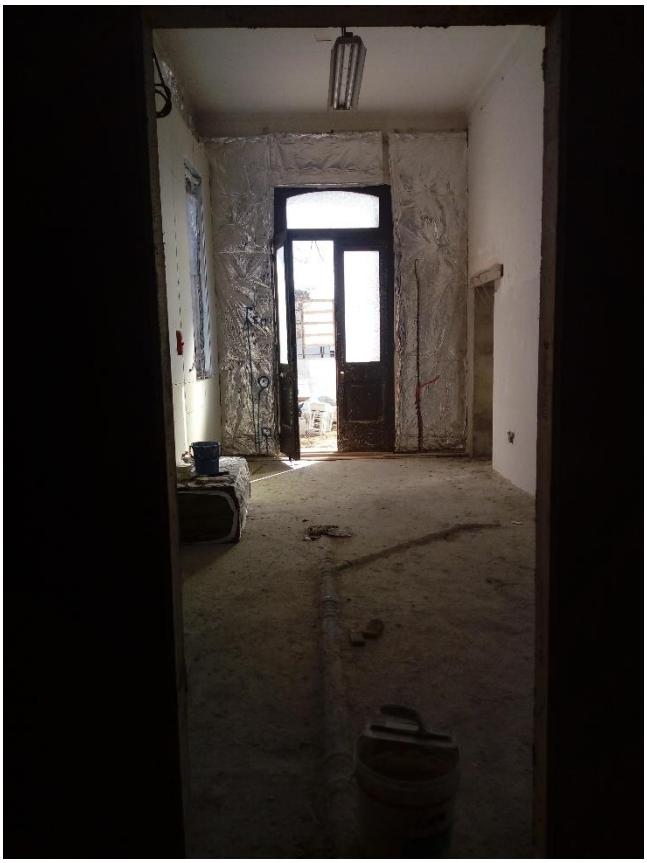


Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

_DECRETO IN DATA 14.07.2009 AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 42/2004

ALLEGATO 1

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

Venezia, 17 LUG. 2009

Alla Comune di
PAESE (Treviso)
RACCOMANDATA A.R.

Prot. 10910 *Allegati:* ..... 1 + 1 ..... *Risposta al foglio del* .....
Cl. 34.07.01 / 7 - Paese *Servizio* ..... *N.* .....

OGGETTO: PAESE (Treviso) – Castagnole – Centro Civico di Castagnole, sito in piazza San Mauro, 8 - censito catastalmente al C.F. foglio 42, mappale 221, di proprietà del Comune di Paese (Treviso).-
D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 10, comma 1.-
NOTIFICA dell'interesse culturale.-

COMUNE DI PAESE (TV) Prot. N. 18258
Sindaco | Cat. 6 | Cl. 5 | Fascicolo | Ragioneria
Ass.: | | | | Tributi
Segretario Gle | 21 LUG. 2009 | | | Att. Produt.
Segreteria | | | | Polizia Loc
Assistenza | Serv. Demogr. | Ecologia
Polizia Pubb. | OO.PP. | Sport./Cult. | Urbanistica | Econ.
Note:

E p. c.

Alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Padova, Belluno e Treviso
VENEZIA

Alla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto
PADOVA

In allegato alla presente si trasmette un esemplare del provvedimento 14 luglio 2009 con il quale è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale nell'immobile di cui all'oggetto, per effetto del quale lo stesso viene definitivamente sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I, del sopraccitato D.lgs 42/04.

Si evidenzia che gli immobili in oggetto descritti ricadono in area soggetta a rischio archeologico, come comunicato dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto con prot. 3483 del 12 marzo 2009, allegata in copia alla presente.

La Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORAGNI)

MIC

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA
Tel. +39 041 3420101 Fax +39 041 3420122 - e-mail dr-ven@beniculturali.it

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il Decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

VISTO il Decreto del Presidente del consiglio dei ministri in data 23 gennaio 2008 con il quale è stato conferito all'arch. Ugo SORAGNI l'incarico di livello dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;

VISTA la nota prot. 1978 del 26 gennaio 2009, ricevuta il 30 gennaio 2009 con la quale il Comune di Paese (Treviso) ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/04, la verifica dell'interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione	*"CENTRO CIVICO DI CASTAGNOLE"*
provincia di	TREVISO
comune di	PAESE
località	CASTAGNOLE
proprietà	COMUNE DI PAESE (TREVISO)
sito in	PIAZZA SAN MAURO.
distinto al C.F.	Foglio 42 - particella 221;
confinante con	foglio 42 (C.F.), particella 770 - strade comunali;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Padova, Belluno e Treviso, espresso con nota prot. 12582 del 16 giugno 2009;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, espresso con nota 3483 del 12 marzo 2009;

RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione *"CENTRO CIVICO DI CASTAGNOLE"*

1/2

Ca' Michiel dalle Colonne - Cannaregio - Calle del Duca, 4314 - 30121 VENEZIA
Tel. +39 041 3420101 Fax +39 041 3420122 - e-mail dr-ven@beniculturali.it

provincia di	TREVISO
comune di	PAESE
località	CASTAGNOLE
proprietà	COMUNE DI PAESE (TREVISO)
sito in	PIAZZA SAN MAURO.
distinto al C.F.	Foglio 42 - particella 221
confinante con	foglio 42 (C.F.), particella 770 – strade comunali.-

presenta l'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato D.Lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella allegata relazione storico artistica

DECRETA

l'immobile denominato *"CENTRO CIVICO DI CASTAGNOLE"*, sito nel comune di Paese (Treviso), come identificato in premessa, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/04 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'articolo 16 del D.lgs 42/04.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al TAR competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 14 luglio 2009

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORAGNI)

DIREZIONE REGIONALE BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI VENETO
MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI

2/2

Ca' Michiel dalle Colonne - Cannaregio - Calle del Duca, 4314 - 30121 VENEZIA
Tel. +39 041 3420101 Fax +39 041 3420122 - e-mail dr-ven@beniculturali.it

MINISTERO PER I BENI
E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO
Ufficio dichiarazioni e verifiche d'interesse culturale

Comune di PAESE (TV)
Località: Castagnole

"Centro civico di Castagnole"

RELAZIONE STORICO-ARTISTICA

Proprietà: Amministrazione comunale di Paese (TV)
Foglio 42, Particella 221 C.F. -

L'edificio in oggetto risale al 1903 e, originariamente, era adibito a scuola materna; successivamente, nel 1932, subisce alcune trasformazioni che vengono sanate con delibera del Podestà di Paese.
La fabbrica presenta una pianta rettangolare di m. 26,70 x 10,82 con un'appendice rettangolare, presente sul prospetto nord, di m. 2,86 x 6,20, adibita a servizi igienici.
La struttura portante è in mattoni, il solaio del primo piano è realizzato in latero-cemento, mentre la copertura e' realizzata a quattro falde in coppi con orditura portante costituita da capriate lignee.
Le facciate sud, est ed ovest presentano una sequela di finestrature sia al piano terra che al primo piano incorniciate da elementi decorativi di tipo geometrico afferenti agli stilemi decorativi tipici dell'art decò caratterizzato dall'essenzialità delle linee e degli apparati decorativi.
Il piano terra, leggermente rialzato rispetto il piano campagna, presenta un gran salone; sulla sinistra, verso ovest, è posizionata la scala in pietra con corrimano in ferro battuto di pregevole fattura, che immette al piano superiore ricalcante la tipologia sottostante.
Nel 1982 l'open-space del primo piano venne frazionato mediante la realizzazione di tramezzature per ospitare una scuola di musica e una sala di riunioni al piano terra e, in quell'occasione, vengono sostituiti tutti gli infissi in legno con serramenti metallici. Fu eliminata tutta la recinzione esterna per ottenere un piazzale pavimentato con masselli prefabbricati in calcestruzzo e asfalto.

Anche se la tipologia dell'edificio è di tipo seriale (analoghi manufatti per caratteristiche stilistiche e dimensionali sono infatti presenti in gran numero nel territorio veneto) la sobrietà volumetrica e la raffinatezza delle parti decorative esterne ed interne che lo caratterizzano ne fanno un elemento qualificante

Palazzo Soranzo Cappello – S.Croce 770 - 30135 Venezia - Tel. 041/2574011 - Fax 041/2750288 - e-mail: vincoli@sbaavo.it C.F.80010310276

B.C. - 253

MINISTERO PER I BENI
E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO
Ufficio dichiarazioni e verifiche d'interesse culturale

all'interno dell'area in cui è è inserito. L'edificio riveste interesse sotto il profilo storico-documentale, nonchè architettonico, costituendo una testimonianza preziosa dall'attività edificatoria dei primi anni del Novecento e, pertanto, lo si ritiene meritevole di tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1) del D.lgs. 42/2004.

Il Responsabile dell'Istruttoria
Arch. Luisa Mialich

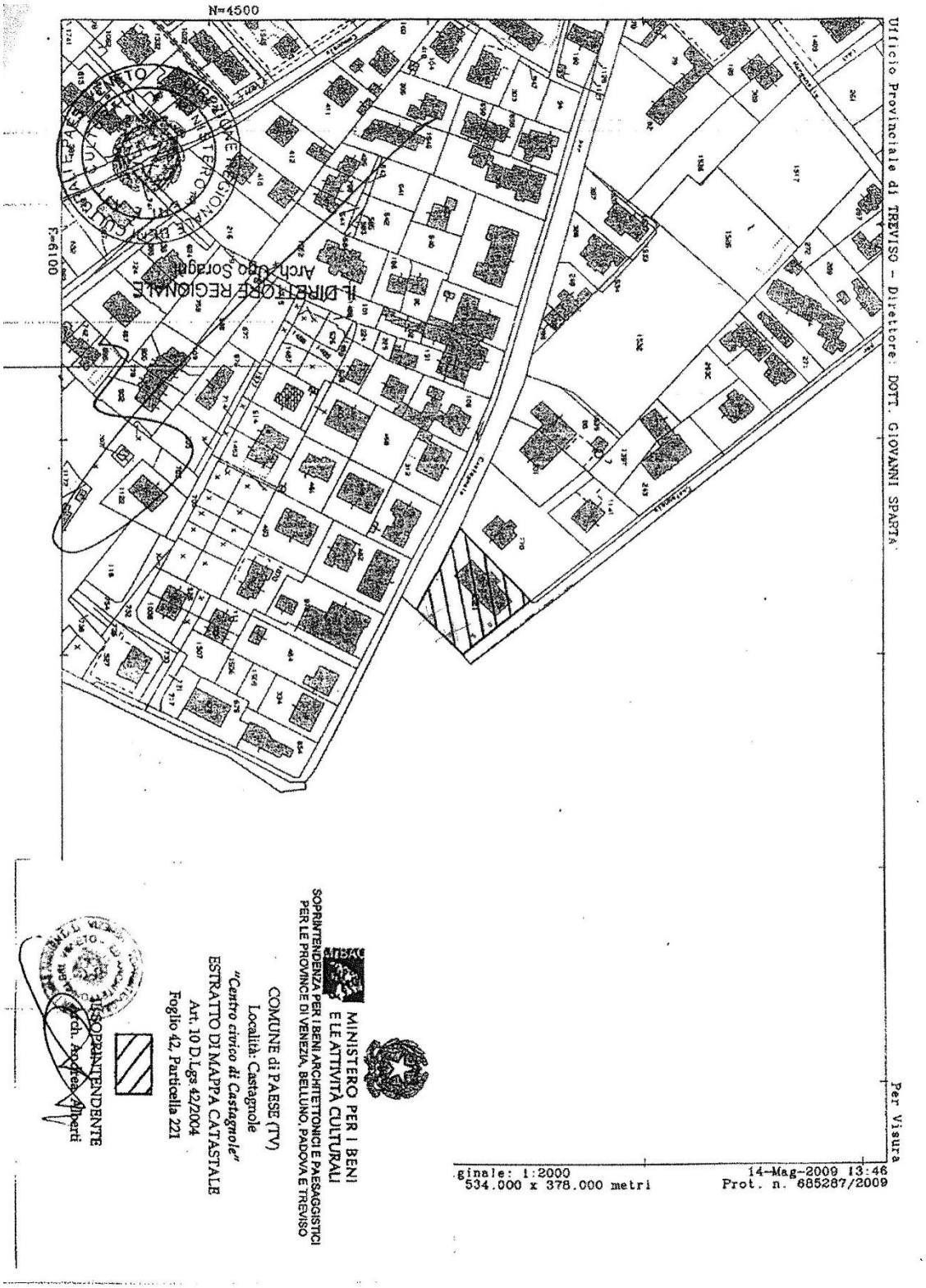
Il Referente dell'Istruttoria
Dott.ssa Elisa Longo

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Alberti

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Ugo Soragni

DIREZIONE REGIONALE BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI VENETO
MINISTERO BENI E ATT. CULTURALI

Palazzo Soranzo Cappello – S.Croce 770 - 30135 Venezia - Tel. 041/2574011 - Fax 041/2750288 - e-mail: vincoli@sbaavo.it C.F.80010310276


N=4500
E=6100
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Ugo Soragni
Ufficio Provinciale di TREVISO - Direttore: DOTT. GIOVANNI SPARTA
Per Visura
ginale: 1:2000
534.000 x 378.000 metri
14-Mag-2009 13:46
Prot. n. 685287/2009
MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO
COMUNE di PAESE (TV)
Località: Castagnole
"Centro civico di Castagnole"
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
Art. 10 D.Lgs 42/2004
Foglio 42, Particella 221
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Alberti