

Piazza Grande 18  
Casella postale  
6601 Locarno  
Telefono 091 756 31 11  
Fax 091 756 32 61  
e-mail [citta@locarno.ch](mailto:citta@locarno.ch)

Ns. rif.

Locarno, 24 novembre 2017

## Capitolato di concorso

Locazione del deposito situato al  
mappale no. 5361 RFD Locarno  
in via Bastoria

## **I. DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il presente concorso viene indetto sulla base degli art. 180 della Legge organica comunale e 97 del Regolamento comunale della Città di Locarno.  
Esso consiste nella messa in locazione del locale adibito a deposito presente sul mappale no. 5361 RFD Locarno, di proprietà della Città di Locarno.

Il capitolato di concorso debitamente firmato, compilato con l'indicazione dell'importo relativo al canone di locazione offerto unitamente a tutta la documentazione richiesta, deve pervenire alla Cancelleria municipale, al piano terreno di Palazzo Marcacci, Piazza Grande 18 a Locarno, entro

**le ore 11:00 di giovedì 28 dicembre 2017**

in busta chiusa recante la dicitura esterna:

**“Concorso locazione deposito al mappale 5361 RFD Locarno”**

In caso di invio postale il mittente si assume la responsabilità per la consegna dell'offerta entro il detto termine. Non fa stato la data del timbro postale. Offerte pervenute tardivamente, incomplete e/o senza la dicitura esterna, non saranno per nessun motivo prese in considerazione.

Le offerte verranno aperte in seduta pubblica giovedì 28 dicembre 2017 alle ore 11:00 presso la sala del Municipio (situata al 1° piano di Palazzo Marcacci, Piazza Grande 18, Locarno).

La lingua ufficiale del concorso, per tutti gli atti, è l'italiano.

L'apertura del concorso è resa nota sull'albo comunale di Locarno, sul sito Internet della Città di Locarno (<http://www.locarno.ch>) e sul Foglio Ufficiale della Repubblica e Cantone del Ticino.

La documentazione del concorso consiste nel presente capitolato e nei relativi allegati ed è ottenibile, in formato cartaceo presso la Cancelleria municipale al piano terreno di Palazzo Marcacci, in Piazza Grande 18, Locarno, oppure scaricandola dal sito Internet del Comune di Locarno al seguente indirizzo:

<http://www.locarno.ch> – Documenti – Albo comunale – Concorsi LOC.

L'oggetto della locazione può essere visitato dietro appuntamento da concordare con i Servizi del Territorio comunale / Divisione Logistica e Territorio (persona di contatto, Claudio Trombini).

Ogni informazione relativa al presente concorso può essere richiesta ai Servizi del Territorio comunale, telefono 091 756 32 11.

La delibera sarà fatta al miglior offerente, tenuto conto dell'ammontare dell'offerta economica e dei requisiti richiesti.

Il Municipio si riserva la facoltà di deliberare oppure di annullare il concorso in caso di esito insoddisfacente dal profilo qualitativo e quantitativo.

2. Il concorso è aperto a persone fisiche o giuridiche domiciliate o aventi sede nel Cantone Ticino, con l'impegno in caso di conclusione del contratto di locazione di trasferire il domicilio, rispettivamente la sede, a Locarno.

Si chiedono i seguenti requisiti e la seguente documentazione:

A) Requisiti:

- condotta incensurata;
- domicilio, rispettivamente sede, nel Cantone Ticino;
- comprovata solidità finanziaria (assenza di attestati di carenza beni e di esecuzioni in corso).

B) Documentazione per le persone fisiche:

- certificato di domicilio nel Cantone Ticino;
- estratto del casellario giudiziale, non antecedente a 3 mesi rispetto alla data di apertura del presente concorso;
- estratto ufficio esecuzioni e fallimenti non antecedente a 3 mesi rispetto alla data di apertura del presente concorso;
- curriculum vitae;
- dichiarazioni comprovanti l'avvenuto regolare pagamento delle imposte cantonali, comunali e federali; la data d'emissione delle dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento delle imposte cantonali e comunali non deve essere antecedente a 3 mesi rispetto alla data di scadenza del presente concorso, non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateazioni;
- la più recente decisione di tassazione comunale e cantonale del concorrente;
- formulario compilato sulla struttura del concorrente (v. qui allegato doc. C).

C) Documentazione per le persone giuridiche:

- estratto aggiornato dal Registro di Commercio;
- estratto del casellario giudiziale per tutti i membri con diritto di firma, non antecedente a 3 mesi rispetto alla data di apertura del presente concorso;
- estratto ufficio esecuzioni e fallimenti non antecedente a 3 mesi rispetto alla data di apertura del presente concorso;
- dichiarazioni comprovanti l'avvenuto regolare pagamento delle imposte cantonali, comunali e federali; la data d'emissione delle dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento delle imposte cantonali e comunali non deve essere antecedente a 3 mesi rispetto alla data di scadenza del presente concorso, non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateazioni;
- dichiarazioni comprovanti l'avvenuto regolare pagamento degli oneri sociali (AVS/AI/IPG, LAINF, previdenza professionale LPP, assicurazione perdita di guadagno, contributi professionali);

- la più recente decisione di tassazione comunale e cantonale del concorrente;
- formulario compilato sulla struttura del concorrente (v. qui allegato doc. C).

In caso di documentazione incompleta il Municipio assegna al concorrente un termine di 5 giorni per inoltrare i documenti mancanti, sotto la comminatoria dell'esclusione dall'aggiudicazione in caso di mancata produzione entro il succitato termine.

3. Il contratto di locazione prenderà inizio indicativamente al 1° marzo 2018 e scadrà il 31 dicembre 2027 (termine fisso). È escluso il rinnovo tacito del contratto di locazione. Il Municipio avrà la facoltà di prolungare la locazione per ulteriori 10 anni (fino al 31 dicembre 2037), se il conduttore ne farà richiesta a mezzo lettera raccomandata entro il 31 dicembre 2026. In tale caso di prolungo della locazione, il Municipio si riserva la facoltà di rivedere il canone di locazione. Al termine del periodo di locazione non vi sarà alcun rimborso per eventuali interventi di miglioria o apparecchiature installate dal conduttore.
4. Al conduttore, al più tardi al momento della consegna dell'ente locato e per tutta la durata del contratto, è richiesta una garanzia rilasciata da un primario istituto bancario svizzero per un importo pari a sei mesi del canone di locazione. Detta garanzia si intenderà prestata dal conduttore per tutti gli obblighi inerenti al contratto di locazione, in particolare per la pigione, per i danni che dovessero essere arrecati all'oggetto locato, la riconsegna in perfetto ordine del locale e dell'annesso terreno.  
Nel caso di aggiudicazione ad una persona giuridica, sarà necessaria anche la firma di una persona fisica responsabile solidalmente per gli impegni del conduttore.

## 5. Valutazione delle offerte (criteri, punteggio, aggiudicazione)

Verranno applicati i seguenti criteri di valutazione:

<u>Criteri</u>	<u>Peso percentuale del criterio</u>	
- canone di locazione offerto	<b>70%</b>	
- struttura del concorrente	<b>30%</b>	
a) personale amministrativo		20%
b) personale operativo		80%

### Punteggio

Il canone di locazione offerto e il personale amministrativo e operativo vengono valutati attribuendo ad ogni criterio o sottocriterio un punteggio da 1 a 5 nel seguente modo:

#### a) canone di locazione offerto (**70%**)

Il punteggio sarà attribuito ad ogni concorrente per il canone proposto, calcolato secondo i criteri esposti nel documento allegato Doc. D.

b) struttura del concorrente **(30%)**

Il punteggio sarà attribuito ad ogni concorrente sulla base della sua struttura, calcolato secondo i seguenti criteri:

No. personale operativo	Punteggio
1 – 9	1 punto
10 – 19	2 punti
20 – 49	3 punti
50 – 99	4 punti
100 e oltre	5 punti

No. personale amministrativo	Punteggio
1	1 punto
2 – 3	2 punti
4 – 6	3 punti
7 – 9	4 punti
10 e oltre	5 punti

**Aggiudicazione**

La locazione verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo.

**II. LOCAZIONE**1. Oggetto della locazione

- 1.1 Oggetto della locazione è il subalterno A con relativa area esterna, facenti parte della particella no. 5361 RFD Locarno, e meglio come indicato nei colori grigio, giallo e azzurro sull'allegato piano di situazione, Doc. A del presente capitolato.

L'oggetto è offerto nella situazione di fatto e di diritto risultante a registro fondiario.

- 1.2 La locazione concessa comporta la possibilità di utilizzo dell'oggetto solo quale semplice deposito per oggetti e/o materiale.  
E' esplicitamente vietato utilizzare l'oggetto per lo svolgimento di qualsiasi attività o per ivi sostarvi, nonché per deposito di materiali nocivi o pericolosi.  
E' concessa la possibilità di parcheggio notturno per un massimo di 4 veicoli aziendali.

- 1.3 All'oggetto della locazione si accede in arrivo e in uscita, con possibilità di carico e scarico davanti all'entrata del subalterno A locato, soltanto da e per via Bastoria dalla Rotonda del Ponte Maggia, e meglio come indicato in colore rosso sul piano di situazione, Doc. B del presente capitolato. Su tutto il comparto è autorizzato il transito di veicoli (camion con al massimo 2 assi) con un peso massimo (veicolo e carico) di 18 tonnellate.

- 1.4 Al conduttore spetterà a sue spese eseguire all'inizio della locazione i seguenti interventi:
- Sistemazione attuale cancello d'entrata;
  - Sistemazione della recinzione (cinta che delimita l'area messa a concorso);
  - Controllo e sistemazione coperture tettoie ed eventualmente del capannone, deposito;
  - Sistemazione del canale di gronda e pluviali del capannone;
  - Sistemazione dell'impianto elettrico + RaSi (da consegnare al proprietario);
  - Verifica allacciamento acqua potabile.

## 2. Canone di locazione e spese accessorie

- 2.1 Il canone di locazione deve essere pagato in rate mensili anticipate; la prima al momento della consegna dell'ente locato.
- 2.2 Il canone di locazione sarà adeguato all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo a norma dell'art. 269b CO, all'inizio di ogni anno civile, la prima volta il 1° gennaio 2019. Verrà preso come base di calcolo l'ultimo indice generale noto al momento della firma del contratto. Per il calcolo farà stato l'indice riferito al mese di novembre dell'anno precedente.
- 2.3 Sono messe a carico del conduttore le tasse e i costi effettivi di consumo d'acqua ed elettricità (ACAP e SES), nonché le tasse sui rifiuti.
- 2.4 Ogni eventuale e futura miglioria, trasformazione o ampliamento eseguiti dal Municipio all'oggetto della locazione comporterà un adeguamento corrispondente del canone di locazione. Il conduttore dovrà, se del caso, tollerare, senza indennità alcuna, l'esecuzione dei lavori che saranno eseguiti e attuati in modo da non causare particolari incidenze sull'andamento dell'ente locato.

## 3. Consegna dell'ente locato

La consegna dell'ente locato avverrà indicativamente al 1° marzo 2018 a condizione che sia stato anticipato il pagamento della prima rata di locazione, che sia stata consegnata la garanzia richiesta e che il contratto di locazione sia stato firmato dal conduttore e ritornato al locatore.

## 4. Gestione dell'ente locato

L'eventuale sublocazione è sottoposta a quanto previsto all'art. 262 CO che prevede l'espresso consenso del locatore, il quale lo può negare nei casi previsti dall'art. 262 cpv. 2 CO. In modo particolare non è concessa la sublocazione quando la stessa causa al locatore un pregiudizio essenziale.

## 5. Manutenzione dell'ente locato

- 5.1 Ogni spesa di ordinaria manutenzione (p.es. annuali opere di giardinaggio per tenere pulito il mappale) incombe al conduttore, il quale è tenuto ad usare l'oggetto locato, locali interni e area esterna, con la massima cura e a rispondere di tutti i danni ad esso arrecati.
- 5.2 Modifiche dell'ente locato e degli impianti possono essere eseguite solo dietro l'esplicito consenso scritto del locatore.
- 5.3 In deroga e a complemento di quanto previsto dall'art. 260a CO, alla fine della locazione il conduttore, a scelta del locatore, ripristina lo stato precedente, oppure mantiene le modifiche senza corresponsione di indennità.

## 6. Riconsegna dell'ente locato

- 6.1 Al termine della locazione il conduttore deve riconsegnare l'ente locato nello stato risultante da un uso normale e conforme al contratto.

- 6.2 In caso di risoluzione anticipata del contratto per gravi motivi imputabili al conduttore non è riconosciuta indennità alcuna.

### III. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### Assicurazioni

Il conduttore è tenuto a stipulare tutte le necessarie coperture assicurative, ivi compresa l'assicurazione in seguito ad incendio, a danni delle acque e della natura o ad altri eventi, nonché per responsabilità civile. La copia delle polizze assicurative in vigore dovranno essere depositate presso il locatore per tutto il periodo della locazione.

### IV. DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non contemplato nel presente capitolato fanno stato gli artt. 253 e ss CO e le altre norme della legislazione federale e cantonale in materia di contratto di locazione.

Il sottoscritto, apponendo la propria firma in calce, accetta le condizioni del presente capitolato e formula la seguente offerta:

#### **Canone di locazione annuale part. no. 5361 RFD Locarno:**

Fr. .... / anno

Luogo e data:

Firma:

---

---

#### Allegati:

- Doc. A: piano di situazione oggetto locato 1:250
- Doc. B: piano di situazione via di accesso 1:2000
- Doc. C: formulario struttura del concorrente
- Doc. D: tabella calcolo nota criterio canone locazione
- Doc. E: testo del contratto di locazione dell'oggetto del presente concorso