

**BANDO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL LOCALE ADIBITO A RISTORANTE
PRESSO IL TEATRO DELL’ACCADEMIA DI TUORO SUL TRASIMENO – VIA ROMA, N. 41.**

In esecuzione della deliberazione n. 96 del 14/10/2019 ad oggetto “CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DESTINATI A RISTORANTE UBICATI IN VIA ROMA, N. 41 PRESSO IL TEATRO DELL’ACCADEMIA. DETERMINAZIONI.”

SI RENDE NOTO

che l’Amministrazione Comunale intende concedere in locazione ad un soggetto privato (in seguito denominato anche conduttore) un porzione di immobile all’interno del Teatro dell’Accademia facente parte del patrimonio disponibile dell’ente, di seguito meglio descritto e destinato all’attività di ristorante.

Art. 1 – Finalità.

Il Comune di Tuoro sul Trasimeno intende concedere in locazione la porzione di immobile sito all’interno del Teatro dell’Accademia distinto al N.C.E.U. al Foglio 13, mappale n. 165 - sub 7, secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell’offerta avente il prezzo di affitto più alto.

Art. 2 - Oggetto.

La locazione ha ad oggetto i locali destinati a ristorante (somministrazione, vendita e consumo di cibi e bevande), ubicato all’interno del complesso denominato “Teatro dell’Accademia” di Via Roma, n. 41.

L’immobile oggetto di locazione è composto da una sala ristorante con cucina e bagno per una consistenza di circa 87 metri quadrati, piccolo fondo annesso ed una rata di terreno facente parte della corte del compendio immobiliare.

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando, nel locale in argomento, sono presenti degli arredi e delle attrezzature di proprietà del precedente conduttore il quale

si è dichiarato disponibile a cederle per la somma e alle condizioni da trattare privatamente in separata sede.

Qualora il conduttore risultante vincitore all'esito della presente gara e il precedente conduttore non trovassero un accordo sulla cessione di detti arredi ed attrezzature, quest'ultimo ha l'obbligo di lasciare immediatamente libero il locale.

Il conduttore qualora necessiti di modificare gli spazi interni del locale dovrà seguire il normale iter necessario per le ristrutturazioni edilizie.

Art. 3 - Durata della locazione

La locazione avrà durata di sei anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto da approvarsi con formale atto e fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata.

La locazione potrà essere rinnovata per ulteriori sei anni.

La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall'assegnazione.

Art. 4 - Canone di locazione annuo

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti. L'importo del **canone mensile** a base d'asta è fissato in € 488,00 compresa IVA. Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello B allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate con scadenza entro il giorno 10 del mese in corso, mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Art. 5 - Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Possono partecipare al presente bando i soggetti indicati nell'art. 3, comma 1, lett. p del D.Lgs. 50/2016, siano essi persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti sotto indicati, da

attestare anche per mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000:

- a) iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per l'oggetto inerente l'attività da svolgere; o l'impegno ad iscriversi mediante autocertificazione. I soggetti che non sono iscritti al momento della presentazione dell'offerta sono tenuti a farlo entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione;
- b) possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;
- c) non avere cause ostative all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.lgs. 59/2010;
- d) non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ex art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- e) non avere situazioni debitorie o morosità in corso nei confronti del Comune di Tuoro sul Trasimeno;
- f) essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 (assunzioni obbligatorie persone disabili) e ss.mm.ii. ove applicabile;
- g) non aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Tuoro sul Trasimeno da meno di tre anni e che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 53, comma 16 ter del DLgs 165/2001.

Art. 6 – Sopralluogo

Tutti i soggetti interessati possono visionare l'immobile previo appuntamento con il Responsabile del procedimento al n. 075 82599333.

A tal fine l'ufficio è aperto al pubblico:

lunedì-e venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00;

martedì dalle ore 15:30 alle ore 17:30.

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente

esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

Art. 7 - Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia formulato l'offerta in aumento più alta sul canone mensile di affitto posto a base di gara che è pari ad € 488,00 (compresa IVA 22%);

Per la formulazione dell'offerta deve essere utilizzato il modello B allegato al presente bando.

Non sono ammesse offerte inferiori al canone mensile posto a base di gara ma solo in rialzo.

Qualora due o più imprese abbiano offerto il medesimo importo, sarà richiesto di formulare un ulteriore rialzo sul canone di affitto da presentarsi dietro specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione per mezzo raccomandata. L'eventuale nuova proposta dovrà essere presentata in busta chiusa al protocollo con le modalità che saranno dettagliate nella richiesta.

La proposta formulata costituisce impegno unilaterale. Per ciò che attiene alle clausole del contratto si rinvia ai contenuti del contratto di locazione che sarà stipulato con l'aggiudicatario, nonché alla normativa vigente in materia.

Si precisa che la mancata attivazione della soluzione proposta nel termine di tre mesi, eventualmente prorogabile per comprovati motivi per ulteriori tre mesi, dalla data di sottoscrizione del contratto, comporta la facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere alla risoluzione del contratto. In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare il contratto di locazione con il soggetto che segue in graduatoria.

Art. 8 – Fideiussione e polizze assicurative

L'aggiudicatario è obbligato a costituire, all'atto della sottoscrizione del contratto, una garanzia fideiussoria, pari ad un'annualità del canone di locazione, come derivante dall'offerta presentata, mediante fideiussione bancaria o assicurativa secondo le modalità prescritte dall'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, a garanzia del corretto adempimento del contratto.

La fideiussione sia provvisoria sia definitiva deve prevedere:

- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

La fideiussione dovrà essere valida fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale,

ogni eccezione esclusa.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante.

L'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- una polizza per il rischio locativo (incendio, danneggiamenti, ecc.) per un valore di € 150.000,00;
- A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/RCO – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore a 500.000,00 € in entrambi le sezioni. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di Tuoro sul Trasimeno e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere consegnati sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

Art. 9 - Obblighi principali del conduttore

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- a) intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di concessione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nell'articolo precedente;
- b) pagare mensilmente, in via anticipata, il canone di affitto quale risulterà ad esito della procedura di gara;
- c) provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;

d) intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali.

Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore;

e) sono a carico del soggetto conduttore gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione dell'attività.

Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere **preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale** e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno né durante il periodo di vigenza del contratto di affitto né dopo la sua scadenza e nel rispetto delle vigenti normative;

g) tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore;

h) assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Tuoro sul Trasimeno da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

i) stipulare le polizze fideiussorie/assicurative previste dal precedente art.8.

Art. 10 - Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta.

Il plico deve pervenire mediante raccomandata del servizio delle Poste Italiane S.p.A. ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, delle ore 12.00 del giorno 18 dicembre 2019, al Protocollo del Comune di Tuoro sul Trasimeno (Pg), in Piazza Municipio, n. 1(cap. 06069); è altresì possibile la consegna a mano dei plichi direttamente a mezzo di terze persone, entro lo stesso termine perentorio, al medesimo indirizzo di cui sopra (si prega di prendere visione degli orari di apertura dell'Ufficio Protocollo).

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione

e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

**“NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER LOCAZIONE IMMOBILE DA DESTINARSI A
“RISTORANTE” PRESSO IL TEATRO DELL'ACCADEMIA.”**

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, due buste contraddistinte rispettivamente con le lettere:

“A” Documentazione amministrativa all'interno della quale inserire il Modello A allegato debitamente compilato;

“B” Offerta economica all'interno della quale inserire il Modello B allegato debitamente compilato.

Le due buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, dovranno recare l'indicazione del mittente ed essere controfirmate sui lembi di chiusura.

Busta “A”:

la busta “A”, recante la scritta esterna “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- 1) la domanda di partecipazione redatta secondo il Modello A allegato al presente bando che a pena di esclusione, deve: essere compilata in lingua italiana; indicare le generalità della persona fisica oppure la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A. della persona giuridica; essere datata e sottoscritta dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi; di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme da esso richiamate inclusa nello stesso modello A;
- 2) copia documento d'identità del sottoscrittore della richiesta.

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta “B”

La busta “B”, recante la scritta esterna “OFFERTA ECONOMICA” dovrà contenere, a pena di esclusione, l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale), utilizzando il Modello B allegato al presente bando.

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara né offerte "condizionate" o "a termine", pena l'esclusione dalla gara.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Art. 11 - Espletamento della gara

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel giorno che verrà comunicato ai partecipanti, presso la sede comunale - Ufficio Tecnico - in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui all'art. 5 e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A".

Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, sempre in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta "B" contenente l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Art. 12 - Sottoscrizione del contratto di locazione

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno le parti in egual misura, ex art. 8, L. 392/1978.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Tuoro sul Trasimeno per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare

all'interessato a mezzo raccomandata A/R.

In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

Articolo 13 – Trattamento dei dati personali

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipula del contratto con l'aggiudicatario, è richiesto ai concorrenti di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione regolamento Europeo 2016/679 in materia di trattamento dei dati personali.

Si rinvia all'informativa allegata alla documentazione di gara per quanto concerne la modalità di trattamento dei dati a cura del Comune di Tuoro sul Trasimeno.

Art. 14– Responsabile del procedimento e accesso agli atti

Ai fini della presente gara ed ai sensi della L. 241/1990 e s.m. e i., il responsabile del procedimento è l'Ing. Stefano Cerboni, i cui recapiti sono:

lunedì-mercoledì e venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 tel. 07582599333.

L'accesso agli atti della presente procedura è disciplinato dall'art. 53 del Codice dei contratti e dagli articoli 22 e seguenti della L. 241/1990, ove compatibili, cui esplicitamente si rimanda.

Art. 15 – Disposizioni finali

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Tuoro sul Trasimeno all'indirizzo web www.comune.tuoro-sul-trasimeno.pg.it, alla sezione avvisi bandi e concorsi. Possono inoltre essere visionati e ritirati presso l'Ufficio Tecnico, Piazza Garibaldi n.

7, negli orari di apertura al pubblico (lunedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00; martedì dalle ore 15:30 alle ore 17:30; venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Non si effettuano invii a mezzo fax.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Stefano Cerboni
Ing. Stefano Cerboni

