

BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE - AD USO COMMERCIALE - SITA IN SAN GIORGIO DI PIANO (BO), VIA DELLA LIBERTA' N. 43, PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

IL DIRETTORE

Richiamati:

- la legge 27 luglio 1978 n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- il D.lgs. 26 marzo 2010 n. 59, art. 71 "Requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali";
- l'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici);
- lo Statuto comunale;

RENDE NOTO CHE

È pubblicato un bando ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare di proprietà del Comune di San Giorgio di Piano (BO) – ad uso commerciale - di 176 mq, per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

INVITA

I soggetti interessati a presentare domanda per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare, in base a quanto stabilito dall'oggetto del presente bando.

1- OGGETTO DEL BANDO

Il bando ha ad oggetto l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale sita in via libertà n. 43 – ad uso commerciale - per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (esempio: bar, ristorante, pizzeria, pasticceria, ecc).

2- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è ubicata in San Giorgio di Piano via Libertà n. 43, identificata al foglio 27, particella 23 e subalterno 75 (come da visura catastale allegata).

L'unità immobiliare misura complessivamente 176 mq commerciali.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 24/01/2023 n. 02509-398000-2023, classe energetica C.

L'immobile viene locato nello stato di fatto risultante dal sopralluogo da effettuarsi ai sensi del successivo punto 8).

Prima di poter iniziare qualsiasi tipo di lavoro il conduttore dovrà richiedere l'autorizzazione al Comune ed ottenere preliminarmente il parere favorevole della Soprintendenza per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2.1 - Lavori di manutenzione preliminari all'avvio dell'esercizio

Sono a carico del conduttore i lavori di manutenzione preliminari inerenti l'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione, quali:

- verifica ed eventuale adeguamento dell'impianto elettrico;
- verifica ed eventuale adeguamento dell'impianto di aspirazione dei fumi della cucina;
- verifica ed eventuale adeguamento/sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- sostituzione delle vetrate delle due porte di accesso su via Libertà;
- imbiancatura con stuccatura delle parti eventualmente deteriorate o danneggiate.

Tutti i lavori dovranno essere realizzati entro un anno dalla stipula del contratto, salvo cause di forza maggiore (es. ritardo nel rilascio di pareri di altri Enti) oppure salvo diverso accordo con il Comune.

In ogni caso l'attività di somministrazione di alimenti e bevande non potrà iniziare prima che siano terminati i lavori suddetti.

Decorsi tre mesi dall'inizio dei lavori l'Amministrazione si riserva di effettuare un sopralluogo nell'unità immobiliare locata, al fine di verificare lo stato di avanzamento dei lavori medesimi.

Al termine dei lavori l'Amministrazione effettuerà un ulteriore sopralluogo per accertare l'avvenuta esecuzione dei lavori a regola d'arte.

Accertata tale condizione, il conduttore dovrà inviare al SUAP dell'Unione Reno Galliera la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii. al fine di iniziare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

2.2 - Scomputo delle spese relative ai lavori di sul canone di locazione

Potranno essere scomputati dal canone di locazione, fino alla concorrenza massima complessiva di € 60.000,00 (€ sessantamila/00) - iva esclusa - **le spese sostenute** dal conduttore per effettuare i lavori di manutenzione preliminari di cui al punto 2.1, oltre ad eventuali altri interventi edili aggiuntivi, nonché quelli volti all'aumento del valore patrimoniale dell'unità immobiliare tra cui, ad esempio

- ristrutturazione dei bagni;
- sostituzione degli infissi - anche al fine di un miglioramento dell'efficienza energetica;
- videosorveglianza;
- altri sistemi di aspirazione, cappe aspiranti, nuovo impianto di climatizzazione - eventualmente integrato con l'impianto di riscaldamento di cui al punto 2.1).

Le spese relative agli interventi di manutenzione/sostituzione/demolizione/smaltimento del balcone di somministrazione e/o delle tende presenti nei rispettivi archi dei portici potranno essere ulteriormente scomputate dal canone di locazione fino alla concorrenza massima complessiva di € 10.000,00 (€ diecimila/00) - iva esclusa.

Le spese relative ai lavori di cui sopra potranno essere detratti dal canone di locazione per un importo massimo mensile di € 1.500,00 (€ millecinquecento/00).

L'effettivo importo del canone di locazione, dell'importo da scomputare ed il periodo di applicazione, verranno calcolati dall'Amministrazione comunale facendo riferimento all'offerta economica presentata dal soggetto aggiudicatario ed alla rendicontazione delle spese sostenute per i lavori.

Tutti i lavori di cui al presente punto dovranno essere realizzati entro 2 anni dalla stipula del contratto, salvo cause di forza maggiore (es. ritardo nel rilascio di pareri di altri Enti) oppure salvo diverso accordo con il Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di verificare, al termine dei lavori per i quali è possibile richiedere lo scomputo, l'effettivo importo delle spese sostenute dal conduttore sulla scorta del listino-prezzi regionali vigente, con riferimento alla progettazione, all'elenco dei lavori effettuati ed alle fatture presentate.

Al termine dei lavori, il conduttore dovrà trasmettere al Comune, tramite PEC le certificazioni di conformità degli impianti realizzati o verificati, il nuovo Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare (APE), le fatture e le ricevute attestanti le spese sostenute.

Al termine della locazione, il conduttore nulla potrà pretendere nei confronti dell'Amministrazione per i lavori eseguiti sull'unità immobiliare per la sua valorizzazione.

2.3 – Lavori eseguibili durante il periodo di locazione

Qualora non sia stato raggiunto l'importo di spesa massimo scomputabile pari ad € 60.000,00 (€ sessantamila/00) - iva esclusa - a decorrere dall'apertura del locale ed entro i primi 5 anni dalla stipula del contratto di locazione, il conduttore potrà richiedere - previo apposito accordo con il comune - lo scomputo dal canone di locazione delle spese relative ad eventuali lavori di miglioramento o abbellimento del locale non inquadrabili tra i lavori preliminari e non indicati in offerta tecnica, ma facenti comunque parte della categoria di cui al punto 2.2.

Tali lavori dovranno essere preventivamente concordati con il Comune e, al loro termine, il conduttore dovrà trasmettere tramite PEC all'Amministrazione comunale la medesima documentazione di cui al punto 2.2.

Non sono ammesse ulteriori forme di scomputo al di fuori di quelle indicate.

3- DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione ha durata di sei anni decorrenti dalla data di stipula, rinnovabile tacitamente alla scadenza - salvo disdetta - per uguale durata, come disposto dagli artt. 27 e 28 della L. n. 392/1978.

Il diniego di rinnovo del contratto alla scadenza è consentito al locatore solo per i motivi, con le modalità ed i termini previsti dall'art. 29 della succitata legge.

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore tramite lettera raccomandata che deve essere inviata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

E' facoltà del Comune risolvere il contratto di locazione prima della data di scadenza per questioni di pubblico interesse, con un preavviso di sei mesi.

Previo accordo tra le parti coinvolte, è possibile procedere con la risoluzione anticipata del contratto in qualsiasi momento.

Nel caso in cui il locatario intenda procedere alla risoluzione anticipata del contratto senza aver fornito il preavviso sopraindicato, lo stesso sarà tenuto a versare un indennizzo pari a sei mensilità, come stabilite dal contratto.

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività che vi si è svolta, libero da persone, attrezzature ed arredi mobili non di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Il mancato rispetto da parte del conduttore degli obblighi di cui al punto 18 del bando, potrà essere motivo di risoluzione anticipata del contratto di locazione.

4- CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell'immobile è pari ad € 19.800,00 (€ diciannovemilaottocento/00), corrispondente ad un canone mensile di € 1.650,00 (€ milleseicentocinquanta/00), da versarsi entro il giorno 6 di ogni mese con le modalità che verranno comunicate in sede contrattuale.

Il mancato pagamento di due canoni consecutivi è motivo di risoluzione contrattuale.

Il canone offerto dal soggetto che risulterà aggiudicatario sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT in base al disposto dell'art. 32 della L. 392/1978.

Non sono valide le offerte condizionate oppure espresse in modo indeterminato.

Sono escluse le offerte al ribasso rispetto al canone annuo di locazione posto a base di gara.

Qualora vi sia discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Il contratto di locazione verrà stipulato entro 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del canone mensile previsto potrà essere posticipato per i primi 12 mesi a partire dalla data di stipula del contratto, previo accordo con l'Amministrazione comunale.

5- SOGGETTI AMMESSI IN FORMA SINGOLA E ASSOCIATA E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Gli operatori economici (persone fisiche o giuridiche) possono partecipare alla presente gara in forma singola o associata, purché in possesso dei requisiti prescritti dai successivi punti del bando.

6- REQUISITI GENERALI, SPECIALI E MEZZI DI PROVA

6.1.- Requisiti di idoneità professionale

Sono richiesti per la partecipazione al presente bando

a) il possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 6 della L.R. n. 14/2003 e dall'art. 71 del D.lgs. 26 marzo 2010 n. 59 e modificati dal D.lgs. 6 agosto 2012, per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

b) l'iscrizione alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, l'impegno al conseguimento dell'iscrizione prima dell'avvio dell'attività.

Nel caso in cui il partecipante alla procedura intenda provvedere all'iscrizione alla C.C.I.A.A. prima dell'avvio dell'attività, dovrà, comunque, risultare in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione già alla data di partecipazione alla gara.

7- REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI SELEZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione al presente bando:

- le persone fisiche, purché maggiorenni il giorno di presentazione della domanda;
- le ditte individuali;
- le società di persone - escluse quelle di fatto – le società di capitale e le cooperative regolarmente costituite,

purché in possesso dei requisiti sottoindicati, da attestare anche a mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000:

- requisiti morali e di idoneità professionale per l'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di cui all'art. 71 del D.lgs. n. 59/2010;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.lgs. n. 159/2011;
- assenza di procedimenti penali pendenti e assenza di condanne con sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile;
- possesso della capacità tecnica e professionale adeguata all'attività che si intende svolgere;
- (per le Società) assenza di procedure concorsuali, stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo, nonché assenza di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- regolarità rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei tributi, così come previsti dalla legislazione di settore vigente;
- assenza di procedure di sfratto per morosità nei confronti del Comune di San Giorgio di Piano o di altre Amministrazioni pubbliche;
- dichiarazione di:
 - o essere a piena conoscenza delle disposizioni di cui alla documentazione di gara e di accettarne integralmente il contenuto;
 - o aver preso visione dello stato dell'immobile;
 - o accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova;
 - o avere piena conoscenza della destinazione dell'immobile stesso e di accettarla;
 - o non partecipare alla medesima gara in altra forma singola o associata, né come ausiliaria per altro concorrente;
 - o accettare tutte le condizioni di gara contenute nel presente bando.

8- OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

Considerato che l'immobile in oggetto viene locato nello stato di fatto in cui si trova, al fine di consentire ai soggetti legittimati (cioè tutti coloro che possono presentare un'offerta o i loro delegati), di formulare l'offerta tecnica/economica in piena consapevolezza, è obbligatorio effettuare un sopralluogo dell'immobile in oggetto, previo appuntamento da richiedersi telefonicamente o tramite mail, presso il - settore Segreteria Generale e Comunicazione del Comune di San Giorgio di Piano (BO), tel. 051/6638504 - mail: e.bonetti@comune.san-giorgio-di-piano.bo.it.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata un'apposita attestazione di avvenuto sopralluogo, sottoscritta dall'offerente, o da un suo delegato/ rappresentante legale, che dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa, a pena di esclusione.

Saranno escluse dalla gara le offerte che non riportino tra la documentazione allegata, l'attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata da un soggetto incaricato dall'Amministrazione Comunale.

9- MODALITA' E TERMINI DI PARTECIPAZIONE

Il bando sarà pubblicato dal 22 agosto 2023 al 27 settembre 2023 all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune.

La domanda per l'assegnazione oggetto del presente bando dovrà pervenire all'Ufficio URP, presso il Comune di San Giorgio di Piano (BO), Via della Libertà n. 35 entro le ore

12.00 del giorno 27 settembre 2023, mediante consegna a mano o a mezzo posta del plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura.

In caso di spedizione postale, farà fede la data di ricezione del plico da parte dell'Ufficio URP.

Le domande pervenute oltre il termine indicato saranno escluse.

È, pertanto, onere del partecipante assicurarsi che il plico giunga a destinazione integro e in tempo utile, rimanendo a suo esclusivo carico il rischio derivante dal suo danneggiamento prima del recapito, nonché il rischio di inesatto/tardivo recapito, di smarrimento.

Il plico deve contenere, oltre all'indicazione del mittente (comprensivo dell'indirizzo, del recapito telefonico e dell'indirizzo di posta elettronica), la seguente dicitura: **“BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE – AD USO COMMERCIALE - SITA IN SAN GIORGIO DI PIANO (BO), VIA DELLA LIBERTA' N. 43, PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE”**.

Il plico, a pena di inammissibilità, dovrà contenere tre buste riportanti, rispettivamente, le seguenti diciture:

- **A - Documentazione amministrativa**
- **B - Offerta tecnica**
- **C - Offerta economica**

Ciascuna busta dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dalla persona fisica offerente, dal titolare dell'impresa individuale o dal legale rappresentante della Società.

Le buste dovranno contenere rispettivamente:

- **Busta A - “Documentazione amministrativa”:**
 - ❖ istanza di partecipazione del richiedente, redatta in lingua italiana e sottoscritta che deve indicare
 - i dati anagrafici, il codice fiscale e/o partita iva;
 - l'indirizzo pec;
 - il numero e la data di iscrizione nel Registro delle imprese per l'attività di riferimento, o l'impegno ad iscriversi entro il termine di trenta giorni per le nuove imprese;
 - autocertificazione dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.lgs. 59/2010 del titolare, o del legale rappresentante, dei soci e del delegato, qualora presente;
 - dichiarazione ai fini antimafia;
 - dichiarazione di non rientrare nelle cause di esclusione dalla procedura di gara di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36;
 - presa visione delle informazioni sul trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679);
 - ❖ copia di documento di identità in corso di validità
 - ❖ copia del permesso di soggiorno in corso di validità, per i cittadini appartenenti a Paesi extra Unione Europea. Se il permesso ha scadenza nei 30 giorni successivi alla sua presentazione, dovrà essere contestualmente prodotta copia della ricevuta della richiesta di rinnovo);
 - ❖ attestazione di avvenuto sopralluogo;
 - ❖ ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio.

- **Busta - B “Offerta tecnica”**: deve contenere documenti, dichiarazioni e progetti volti all’attribuzione del punteggio come indicato al paragrafo 10 del presente bando.

- **Busta - C “Offerta economica”**: deve indicare - in cifre ed in lettere – il canone annuo offerto, deve essere datata e sottoscritta dall’offerente. **È nulla l’offerta priva di sottoscrizione.**

Le offerte, a pena di nullità, non dovranno recare cancellazioni, aggiunte o correzioni, essere sottoposte a condizioni o essere espresse in modo indeterminato.

In caso di difformità tra l’importo dell’offerta scritto in lettere e quello scritto in cifre, prevarrà quello più vantaggioso per l’Ente concedente.

10- CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLA LOCAZIONE

Il criterio per l’assegnazione dell’offerta migliore è quello riconducibile alla c.d. “offerta economicamente più vantaggiosa” (art. 108 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36), in base ai seguenti criteri e punteggi:

1. **Offerta economica** a rialzo rispetto all’importo del canone annuale “base”, corrispondente ad **€ 19.800,00 (€ diciannovemilaottocento/00)**

PUNTEGGIO MASSIMO ASSEGNABILE = punti 30

Offerta più alta = **punti 30**

Il **Punteggio delle Altre Offerte** (PAO) viene calcolato come segue:

$$\text{PAO} = \frac{30 \times \text{importo offerta da valutare}}{\text{importo offerta più alta}}$$

NON SONO AMMESSE OFFERTE A RIBASSO

2. **Offerta tecnica**

PUNTEGGIO MASSIMO ASSEGNABILE = PUNTI 70 suddivisi come segue:

a) Giovani imprenditori di età anagrafica inferiore a 35 anni = **5 punti**;

b) Nella valutazione del Progetto di riqualificazione/ristrutturazione e manutenzione dell’unità immobiliare (ivi compresi gli ulteriori interventi aggiuntivi edili e quelli volti all’aumento del valore patrimoniale dell’unità immobiliare, nonché i lavori inerenti il banco di somministrazione ed i tendaggi su via della Libertà di cui al punto 2.2), sono inclusi anche la tipologia di arredi mobili e di illuminazione. Il progetto sarà valutato a giudizio insindacabile della Commissione = **fino ad un massimo di 45 punti**;

c) Comprovata esperienza nella gestione dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande in un bar/ristorante/pizzeria = **1 punto per ogni anno intero di esperienza, fino ad un massimo di 10 punti**

d) Realizzazione di piccoli trattenimenti in accordo con l’Amministrazione comunale su base annua = **5 punti per ogni evento, per un massimo di 10 punti**

11- DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

Per poter partecipare alla selezione i concorrenti dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale pari ad una mensilità del canone annuo posto a base di gara, quale garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e degli adempimenti conseguenti in caso di aggiudicazione.

Tale deposito dovrà essere versato mediante avviso di pagamento pagoPA, da richiedere allo sportello URP.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria a garanzia della stipula del contratto di locazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro quarantacinque giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Nel caso in cui l'aggiudicatario definitivo non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione, il deposito cauzionale provvisorio (ammontante ad una mensilità del canone annuo a base di gara) sarà trattenuto dall'Amministrazione comunale, fatto salvo, inoltre, il diritto di quest'ultima di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

12- CAUSE DI ESCLUSIONE

L'esclusione della domanda avverrà nei seguenti casi:

- spedizione della domanda oltre al termine previsto o con modalità diverse da quelle indicate nel presente bando (vedi punto 9);
- mancata sottoscrizione della domanda da parte della persona fisica offerte/titolare dell'impresa individuale/legale rappresentante per le Società;
- mancato sopralluogo di cui al punto 8 del bando;
- mancata autocertificazione del possesso dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività;
- mancanza delle dichiarazioni ai fini antimafia, ai sensi della normativa antimafia;
- mancanza della dichiarazione di assenza delle cause di esclusione dalla procedura di gara di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36;
- mancata autocertificazione del possesso dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, dell'eventuale soggetto delegato alla somministrazione;
- omissione, illeggibilità e/o non identificabilità di uno degli elementi necessari volti a identificare il richiedente;
- presenza di debiti pregressi nei confronti dell'Ente concedente;
- mancato possesso anche solo di uno dei requisiti di partecipazione indicati al punto 7 del bando;
- individuazione delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del Codice dei contratti pubblici;
- mancata presentazione dell'offerta economica sottoscritta.

13- AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione in locazione dell'unità immobiliare avverrà a favore del soggetto che conseguirà il punteggio complessivamente più alto, derivante dalla somma dei punti attribuiti sulla base dei criteri di cui al punto 10 del bando.

In caso di parità di punteggio, l'aggiudicatario sarà colui che avrà presentato per primo la domanda.

14- GRADUATORIA

La graduatoria provvisoria sarà pubblicata presso l'Albo Pretorio on line del Comune di San Giorgio di Piano.

Osservazioni in merito alla graduatoria potranno essere presentate nei dieci giorni successivi alla pubblicazione della graduatoria stessa.

Scaduto il suddetto termine, il Comune si pronuncia entro ulteriori dieci giorni, pubblicando quindi la graduatoria definitiva.

Avverso il provvedimento di approvazione della graduatoria finale è possibile esperire ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) ai sensi del D. lgs. n. 104/2010, oppure al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. 1199/1971.

14.1 – OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Entro 25 (venticinque) giorni dalla pubblicazione della graduatoria definitiva, l'aggiudicatario è tenuto ad inviare il progetto tecnico-esecutivo di svolgimento dei lavori inseriti nell'offerta tecnica, allegando apposite illustrazioni, relazioni e planimetrie di progetto.

Entro un termine di 10 (dieci) giorni dalla ricezione del progetto suddetto, il Comune è tenuto a rilasciare apposita autorizzazione scritta per permettere all'aggiudicatario di richiedere gli opportuni permessi alla Soprintendenza ai Beni Culturali di Bologna.

15- GARANZIE RICHIESTE

Il locatario, non oltre la data di sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà consegnare idonea polizza fidejussoria, da mantenere in vigore per tutta la durata della locazione, a garanzia del puntuale rispetto di tutti gli obblighi previsti ed in particolare di eventuali danni alle aree ed ai beni di proprietà comunale, della mancata buona gestione dell'immobile locato e del mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente bando di gara.

La garanzia fidejussoria, del valore pari ad € 10.000,00 dovrà essere reintegrata, pena la revoca della locazione, qualora durante il periodo di validità della stessa l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersene, in tutto o in parte.

La fidejussione dovrà espressamente prevedere:

- di essere incondizionata e irrevocabile;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, in deroga al disposto di cui all'art. 1944, comma 2, Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente appaltante;
- la clausola di "pagamento a prima richiesta", obbligandosi il fidejussore, su semplice richiesta dall'Amministrazione comunale ad effettuare il versamento della somma richiesta anche in caso d'opposizione del soggetto aggiudicatario o di terzi aventi causa;
- la rinuncia espressa ad opporre tutte le eccezioni che spettano al debitore principale in deroga all'art. 1945 Codice civile;
- la copertura anche per il recupero delle penali contrattuali;
- validità ed operatività fino allo svincolo espresso da parte dell'Amministrazione comunale.

L'assegnatario si assume ogni responsabilità ed onere inerente lo svolgimento dell'attività ed esonera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità, rinunciando ad ogni diritto di rivalsa economica.

16- STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione verrà stipulato entro 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

I costi di registrazione del contratto di locazione saranno sostenuti in parti uguali tra locatore e conduttore (ex. art. 8 L. n. 392/1978).

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere tra le parti, indipendente dal presente bando, si darà corso alla procedura di mediazione obbligatoria prevista dall'art. 5 del D.lgs. 28/2010 e, successivamente, la competenza esclusiva sarà quella del Foro di Bologna.

L'aggiudicatario che non avrà provveduto agli obblighi inerenti la stipula del contratto entro il termine sopra indicato sarà considerato rinunciatario, con conseguente perdita del diritto alla restituzione del deposito cauzionale.

Il Comune procederà alla stipula del contratto con il secondo offerente presente nella graduatoria risultante dalla procedura di gara.

17- CONDUZIONE DEL LOCALE

È vietato al conduttore apportare modifiche allo stato dei locali senza previa autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualsiasi modifica o miglioria apportata ai locali dal conduttore è da intendersi a suo esclusivo carico, senza diritto di regresso nei confronti dell'Amministrazione comunale, per le somme pagate.

Al termine della locazione, il conduttore potrà asportare gli arredi mobili (es: tavoli, sedie, tv, ecc..) e le attrezzature da lavoro presenti (es: macchina per il caffè, frigoriferi, forno a microonde, ecc..), mentre dovrà lasciare nella disponibilità dell'Amministrazione gli arredi fissi (es: bancone, forno in muratura, ecc...) e le migliorie apportate al locale che non siano asportabili.

Tutte le migliorie apportate al locale resteranno di proprietà del Comune di San Giorgio di Piano, anche in caso di recesso anticipato dal contratto da parte del conduttore.

Qualora il conduttore apporti modifiche di qualsiasi natura, senza previo consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere la risoluzione del contratto ed il ripristino *ex ante* a spese del conduttore, nonché il risarcimento dei danni.

A tal fine, l'Amministrazione comunale potrà rivalersi attraverso la polizza fidejussoria presentata dal conduttore.

Al conduttore è vietato espletare nei locali del bar-ristorante qualsiasi attività che non sia attinente al servizio in questione, salvo quelle espressamente autorizzate dall'Amministrazione comunale.

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'immobile, il conduttore si impegna:

- a gestire l'attività in modo da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro dell'Amministrazione Comunale;
- a mettere in atto tutte le misure necessarie al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, previo accordo con il conduttore circa gli orari.

18- OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore è obbligato, pena la risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione Comunale a

- adibire i locali esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, (esempio: bar, ristorante, pizzeria, pasticceria ecc...), nel rispetto del contratto e delle vigenti normative in materia;
- munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esecuzione dei lavori, sistemazione o ristrutturazione del locale oggetto del presente bando e trasmetterle all'Amministrazione Comunale;
- richiedere specifica autorizzazione per iscritto all'Amministrazione Comunale circa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si intendono effettuare sull'immobile;
- realizzare quanto presentato in offerta tecnica e in progetto definitivo (di cui al punto 14.1);
- trasmettere all'Amministrazione comunale le certificazioni di conformità degli impianti realizzati, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare (APE), le fatture e le ricevute attestanti le spese sostenute per i lavori di straordinaria manutenzione di cui ai punti 2.1, 2.2 e 2.3;
- procedere all'esecuzione delle opere di manutenzione preliminare a regola d'arte e secondo le condizioni stabilite dal contratto, per lo svolgimento del servizio di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 2224 c.c.;
- inviare al SUAP dell'Unione Reno Galliera la SCIA di cui al punto 2.1;
- segnalare tempestivamente all'Ufficio tecnico del Comune ogni guasto e/o anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire e/o evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti, rimanendo a suo esclusivo carico ogni spesa conseguente;
- riconsegnare alla scadenza del contratto l'unità immobiliare in buono stato di conservazione/manutenzione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso;
- consentire all'Amministrazione di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione/manutenzione;
- realizzare le opere necessarie all'adeguamento tecnico dei locali le cui spese saranno scomutate dal canone di locazione;
- provvedere all'acquisto degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale;
- corrispondere all'Ente proprietario il canone di locazione, secondo i modi e i termini previsti dal contratto. Il mancato pagamento di due mensilità consecutive del canone di locazione è motivo di risoluzione del contratto;
- sostenere gli oneri derivanti dalle spese per le pulizie ordinarie e straordinarie e le manutenzioni ordinarie e straordinarie in genere (tra le quali rientrano la manutenzione degli scarichi e delle fognature, infissi e accessori interni ed esterni);
- farsi carico degli oneri accessori, delle utenze e delle imposte inerenti l'esercizio del bar-ristorante;
- volturare a proprio nome tutte le utenze entro trenta giorni dalla sottoscrizione del contratto;
- mantenere il locale in condizione di decoro, effettuando la raccolta differenziata dei rifiuti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia;
- tenere in condizioni di decoro le aree antistanti (inclusa la pavimentazione esterna) e retrostanti il locale oggetto di locazione;
- gestire l'unità immobiliare oggetto di locazione a suo esclusivo profitto e rischio avendo a proprio favore e carico tutti gli utili e i ricavi;
- richiedere al Comune l'autorizzazione per l'eventuale installazione di insegne;

- richiedere per iscritto specifica autorizzazione alla Soprintendenza circa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che s'intendono effettuare sull'immobile;
- richiedere all'Amministrazione l'autorizzazione per eventuale mutamento di destinazione dell'unità immobiliare oggetto di locazione;
- rispettare quanto stabilito al punto 17 e al punto 18.

19- ATTIVITA' VIETATE

Nell'unità immobiliare da locare sono vietate, a titolo esemplificativo, le attività di sala da gioco e di sala scommesse di cui alla Legge Regionale 4 luglio 2019 n. 5, i punti di raccolta delle scommesse (corner) di cui al D.L. 4 luglio 2006 n. 223, nonché l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110 R.D. 773/1931.

20- SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

In base al disposto dell'art. 36 della L. n. 392/1978, il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata, oppure all'indirizzo Pec dell'Amministrazione Comunale (comune.sangiorgiodipiano@pec.renogalliera.it).

Il locatore può opporsi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, qualora sussistano gravi motivi.

L'unità immobiliare di proprietà comunale – ad uso commerciale - si concede per il solo uso di somministrazione di alimenti e bevande, è perciò vietato ogni mutamento di destinazione.

È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'Ente concedente.

21- COMMISSIONE DI GARA

Entro dieci giorni dalla chiusura del termine per la presentazione delle offerte, verrà indicata la data della seduta pubblica per l'apertura della documentazione di gara e nominata la relativa commissione, attraverso avvisi pubblicati sul sito istituzionale del Comune di San Giorgio di Piano.

22- INFORMAZIONI GENERALI

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

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/1982.

Del presente Bando di gara sarà data conoscenza mediante pubblicazione nell'Area "Bandi di gara e contratti" nella Sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale del Comune di San Giorgio di Piano (raggiungibile all'indirizzo <https://comune.san-giorgio-di-piano.bo.it/bandi-gara-contratti>), nonché nell'Albo Pretorio del Comune.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di San

Giorgio di Piano e di altri Enti. L'aggiudicatario, pertanto, non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria o straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico-sanitario, che si rendessero necessarie ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di San Giorgio di Piano, durante o al termine del rapporto.

23- TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della procedura è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

Il Comune di San Giorgio di Piano, per le finalità sopra descritte, raccoglie e tratta dati giudiziari (di cui all'art. 10 del Regolamento UE) relativi a condanne penali o a reati, il cui trattamento è effettuato esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previste dalla vigente normativa per permettere la partecipazione alla procedura di gara e l'eventuale aggiudicazione.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. I dati potranno essere trattati anche in base ai criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Il conferimento dei dati richiesti dal Comune di San Giorgio di Piano è necessario in base alla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica per la valutazione del possesso dei requisiti e delle qualità richieste per la partecipazione alla procedura nel cui ambito i dati stessi sono acquisiti, pertanto, la loro mancata indicazione può precludere l'effettuazione della relativa istruttoria.

I dati conferiti sono trattati dagli operatori del Comune individuati quali incaricati del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, *modus operandi*, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:

- soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte della Commissione;
- altre Amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti legali e procedimentali;
- altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa;
- legali incaricati per la tutela del Comune in sede giudiziaria.

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione Europea.

Il periodo di conservazione dei dati, ad esclusione di quelli soggetti a conservazione illimitata ai sensi di legge, è di norma dieci anni dalla conclusione del contratto, comunque per un arco di tempo non superiore a quello necessario all'adempimento degli obblighi normativi.

A tal fine, anche mediante controlli periodici, verrà verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al perseguimento delle finalità sopra descritte.

I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultino eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non saranno utilizzati salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

In qualunque momento l'interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15 e seguenti del Regolamento (UE) 2016/679. In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto, l'origine e le finalità del trattamento, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettifica, i destinatari cui i dati saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione o la limitazione al trattamento, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento, ovvero revocare il trattamento.

La relativa richiesta va rivolta al Comune di San Giorgio di Piano con sede in Via della Libertà n. 35 – San Giorgio di Piano (BO).

L'interessato ha altresì il diritto di proporre reclamo all'autorità Garante per la protezione dei dati personali (www.garanteprivacy.it).

Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è il Comune di San Giorgio di Piano con sede in Via della Libertà n. 35 – San Giorgio di Piano (BO). Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) è raggiungibile al recapito mail: info@sistemasusio.it

24- DICHIARAZIONI MENDACI

La presentazione di false dichiarazioni

1. comporta sanzioni penali (art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 e successive modifiche integrative);
2. costituisce causa d'esclusione dalla partecipazione alla presente procedura.

Se la falsità delle dichiarazioni rese in sede di gara viene accertata successivamente all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto di locazione, il conduttore decade dall'aggiudicazione ed è tenuto all'immediato rilascio del locale di proprietà comunale.

25- DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente bando si rinvia alla normativa statale e regionale vigente in materia.

Avverso il presente bando è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) per l'Emilia-Romagna, con sede in via M. D'Azeglio n. 54, 40123 Bologna, entro trenta giorni a far data dalla sua pubblicazione.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è Gianna Salsini – Direttore Area Affari Generali – Servizi Demografici.

ALLEGATI:

- Allegato 1A: istanza di partecipazione;
- Allegato 2B: offerta tecnica;
- Allegato 3C1: offerta economica persone fisiche;
- Allegato 4C2: offerta economica persone giuridiche;
- Allegato 5 Visura catasto;
- Allegato 6 Visura sit.