

---

**BANDO DI SELEZIONE PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN  
LOCAZIONE/GESTIONE DI UNCOMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO ALL’  
ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE (RISTORANTE BAR), ALL’INTERNO DELLA  
STRUTTURA ADIBITA A BOCCIODROMO IN ZONA IMPIANTI SPORTIVI DEL  
COMUNE DI TALAMELLO**

<b>ARTICOLO</b>	<b>TITOLO</b>
<b>ART. 1</b>	<b>FINALITA’ ED OGGETTO DELLA SELEZIONE</b>
<b>ART. 2</b>	<b>CRITERIO DI ASSEGNAZIONE</b>
<b>ART. 3</b>	<b>NATURA DEI RAPPORTI FRA ASSEGNATARIO E COMUNE DI TALAMELLO</b>
<b>ART. 4</b>	<b>LAVORI A CARICO DELL’ASSEGNATARIO - LAVORI EVENTUALI DA ESEGUIRSI A CARICO DELLA AMMINISTRAZIONE</b>
<b>ART. 5</b>	<b>ATTIVITA’ AMMESSE –ATTIVITA’ NON AMMESSE</b>
<b>ART. 6</b>	<b>CANONE DI LOCAZIONE</b>
<b>ART. 7</b>	<b>SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE</b>
<b>ART. 8</b>	<b>SOPRALLUOGO</b>
<b>ART. 9</b>	<b>DURATA DELLA LOCAZIONE – EVENTUALE RINNOVO – RECESSO – PENALI - DECADENZA.</b>
<b>ART. 10</b>	<b>CANONE A BASE D’ASTA</b>
<b>ART. 11</b>	<b>OBBLIGHI E ONERI DEL LOCATARIO/GESTORE</b>
<b>ART. 12</b>	<b>CRITERI DI VALUTAZIONE</b>
<b>ART. 13</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI GARA</b>
<b>ART. 14</b>	<b>MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA SELEZIONE</b>
<b>ART. 15</b>	<b>PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI</b>
<b>ART. 16</b>	<b>SUBLOCAZIONE</b>
<b>ART. 17</b>	<b>INFORMAZIONI GENERALI</b>

## 1. FINALITA' ED OGGETTO DELLA SELEZIONE:

L'Amministrazione Comunale ritiene che il complesso sportivo del Capoluogo di Talamello sia un bene imprescindibilmente dedicato al servizio dell'intera cittadinanza e che il compendio immobiliare oggetto della presente selezione pubblica e l'attività di somministrazione di alimenti e bevande che vi si svolge, siano intimamente legati, sia dal punto di vista funzionale che logistico, a tali strutture sportive polivalenti e ne costituiscano a tutti gli effetti, un presidio indispensabile per la sua corretta e completa fruizione.

Pertanto l'Amministrazione Comunale di Talamello indice una procedura ad evidenza pubblica per la locazione di immobili di proprietà comunale, identificati come patrimonio indisponibile, costituiti da due locali in edificio costituito da struttura intelaiata in c.a. nonché aree scoperte annesse, da adibire a pubblico esercizio di somministrazione (BAR - RISTORANTE), catastalmente identificati come segue :

- Locale ad uso commerciale distinto al foglio 5, particella 599, sub. 2, costituito da: loggia di ingresso; cucina; servizi igienici per il pubblico (antibagno, n. 2 wc); centrale termica ;
- Locali ripostiglio distinti al foglio 5, particella n. 599, sub. 1, costituito da: magazzino; Ripostiglio/Spogliatoio; antibagno; bagno di servizio del personale;
- Area esterna distinta in catasto al foglio 5, particella n. 599, sub. 3, costituita da aree scoperte di verde e spazi pavimentati con betonella autobloccante adiacenti alla struttura edilizia; n. 2 aree di parcheggio riservato all'attività commerciale di bar-ristorante ;

le cui caratteristiche sono evidenziate **nell'allegato 1 - elaborato grafico**

Tale immobile, non destinato ai fini istituzionali, è, per sua natura ed ubicazione, idoneo ad essere affidato in uso a terzi, tramite contratto di diritto privato previsto dalla normativa vigente in materia di locazioni, in quanto idoneo ad essere classificato e destinato ad uso commerciale.

Finalità dell'Ente nell'assegnare in locazione l'immobile è non solo ricercare sul mercato operatori economici che offrano un canone di locazione adeguato ma anche la rivitalizzazione del Centro di Talamello, nonché la promozione generale del paese favorendone la fruibilità turistica e lavorativa e garantendo la continuità di un'attività a cui i cittadini si erano abituati.

## 2. CRITERIO DI ASSEGNAZIONE

2.1 La presente procedura di assegnazione, viene esperita con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ed è soggetta ai principi generali richiamati dall'art. 4 del D. Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti) rubricato "Principi relativi all'affidamento dei contratti pubblici esclusi" che, testualmente recita: *"1. L'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica."*

## 3. NATURA DEI RAPPORTI FRA ASSEGNATARIO E COMUNE DI TALAMELLO

La procedura di selezione di cui al precedente punto si concluderà con l'individuazione del concorrente vincitore della gara (altrimenti detto assegnatario) al quale sarà affidato, con contratto di locazione, l'edificio con intelaiatura in c.a. nonché le aree scoperte annesse aventi le dimensioni, la conformazione e le caratteristiche indicate nell'elaborato grafico allegato "1" ed evidenziate con apposita campitura.

La struttura oggetto di locazione, sui fronti prospettanti sulla via pubblica denominata de "La Cava", è adiacente ad un'area esterna adibita a verde; tale area, la cui superficie viene indicata nella planimetria "All. 1", rientra nell'oggetto del presente contratto e pertanto per esse il locatario viene esentato dal pagamento della COSAP.

---

Le aree esterne oggetto del presente bando non possono comunque venire chiuse dal locatario/gestore neppure se trattasi di aree coperte da pergolato, oppure da strutture leggere aggettanti dagli immobili oppure aperte con copertura degli immobili.

#### **4. LAVORI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO .**

4.1 L'assegnatario **potrà** provvedere a sue cura e spese alla realizzazione di lavori interni alla struttura in muratura, ritenuti necessari per renderla funzionale ad un proprio progetto gestionale e di arredamento; **rimangono** a sue cura e spese la realizzazione degli arredi di entrambe le strutture oggetto di locazione (tavolini, impianti interni, attrezzature e quant'altro necessario), fatta eccezione per il mobile bar esistente per la cui sostituzione risulta necessario richiedere specifica autorizzazione al Comune che ne è proprietario. Alla conclusione della locazione, l'assegnatario dovrà rimettere in pristino gli immobili avuti in locazione, a sue cura e spese, a meno che l'Amministrazione Comunale vi rinunci, con espressa comunicazione scritta; in quest'ultimo caso l'assegnatario non avrà nulla a pretendere, dall'Amministrazione Comunale, per le eventuali migliorie introdotte e lasciate.

4.2 **Nel caso in cui il concorrente vincitore** abbia offerto la costruzione della scala esterna di cui al sub criterio 3.a del successivo art. 12, **esso ha la facoltà** di potere eseguire nel corso del periodo di locazione di cui al successivo art. 9, o durante l'eventuale periodo di rinnovo, di cui al medesimo articolo, i lavori di completamento della pavimentazione e delle opere di finitura della copertura del locale bar-ristorante, per renderla funzionale alla mescolta di alimenti e bevande soprattutto per il periodo estivo.

#### **5. ATTIVITA' AMMESSE –ATTIVITA' NON AMMESSE**

L'attività consisterà nella somministrazione di alimenti, bibite e bevande alcoliche con le caratteristiche del bar con ristorazione, e sarà sottoposta alla disciplina della Legge Regionale 26/07/2003 n. 14.

Per l'apertura di attività di somministrazione di alimenti e bevande, il gestore deve essere in possesso dei requisiti indicati nel disciplinare di gara e presentare apposita SCIA per apertura di attività.

E' ammessa la possibilità di produrre gelato a condizione che venga realizzato un laboratorio della dimensione richiesta dal regolamento d'igiene. Gli eventuali lavori per la realizzazione del laboratorio sono a cura e spese dell'assegnatario

Non saranno assolutamente ammesse all'interno dei locali dati in locazione attività di slot machines o di strumenti elettronici che possano causare forme di ludopatia

#### **6. CANONE DI LOCAZIONE**

6.1. Fatti salvi gli eventuali casi di esonero e/o di limitazione disposti dall'art. 4.2 l'assegnatario dovrà pagare all'Amministrazione un canone concessorio annuo consistente in una somma, derivante dalla somma offerta dal concorrente risultato vincitore nella selezione, come meglio descritta al successivo art. 10.

Tale canone, che sarà soggetto annualmente, a decorrere dal secondo anno di vigenza della locazione, a rivalutazione in misura percentuale pari al 100% dell'incremento Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente, dovrà essere corrisposto, con cadenza mensile entro il giorno 10 di ogni mese, a partire dalla data di

---

consegna dell'immobile.

Il canone suindicato in precedenza a carico dell'assegnatario, comprende anche la Co.s.a.p. che pertanto s'intende assolta.

## **7. SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE**

7.1 Può partecipare alla presente procedura chiunque interessato, sia persona fisica sia giuridica, in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

a) essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E. o, in caso di impresa, essere iscritta alla C.C.I.A.A. per oggetto analogo a quello per cui è disposta la locazione;

b) se persona fisica, essere in possesso dei diritti politici e civili;

c) non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

d) di essere in possesso di tutti requisiti, abilitazioni, autorizzazioni, licenze in relazione alle attività che si intende esercitare nell'immobile (possessione dei requisiti morali di cui all'art. 71, c. 1 e 2 del D. Lgs. 59/2010 e degli art. 11 e 92 del TULPS RD 773/1931 – possessione dei requisiti professionali di cui all'art. 71, c. 6 del D. Lgs. 59/2010 e all'art. 6 della L.R. Emilia Romagna 14/2003 ;

e) non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati - che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

f) non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; -

g) non essere in corso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni in materia di disposizioni antimafia;

h) essere in regola con le norme che disciplinano il lavoro dei disabili (Legge n. 68/1999);

i) aver preso visione della documentazione della presente procedura e di accettare i contenuti senza condizione e/o riserva alcuna.

l) di avere idonea solidità finanziaria testimonia da apposita referenza bancaria allegata ;

7.2 Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti c), e) e f) devono essere dichiarati, da parte del legale rappresentante, anche per:

- gli amministratori cessati dalla carica nell'anno antecedente la pubblicazione del presente Bando;

- i direttori tecnici; tutti i soci, se si tratta di società in nome collettivo;

- tutti i soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice;

- tutti i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza;

- tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;

- il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio.

**NB) Non sono ammesse offerte per persone da nominare**

---

## 8. SOPRALLUOGO

Ai fini della corretta redazione dell'offerta, i concorrenti dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo sulle aree interessate dalla locazione oggetto della presente procedura.

Richiesta: A tal fine i concorrenti devono inoltrare, anche a mezzo mail all'indirizzo [tecnico@comune.talamello.rn.it](mailto:tecnico@comune.talamello.rn.it) una richiesta di sopralluogo indicando:

- (i) la denominazione del concorrente per cui si richiede il sopralluogo,
- (ii) (ii) nome e cognome, con i relativi dati anagrafici, delle persone eventualmente delegate dal candidato richiedente,
- (iii) l'indirizzo, i numeri di telefono e di e-mail, cui indirizzare la convocazione.

Il sopralluogo viene effettuato nei soli giorni stabiliti dall'amministrazione, che verranno concordati con i soggetti partecipanti.

Soggetti abilitati. Il sopralluogo potrà essere effettuato dal titolare o dal legale rappresentante della Società concorrente munito di regolare documento d'identificazione oppure da un soggetto appartenente alla struttura del soggetto concorrente all'uopo delegato, o da un soggetto terzo munito di specifica procura notarile per l'effettuazione del sopralluogo. Il soggetto indicato per l'effettuazione del sopralluogo potrà essere accompagnato da un tecnico di riferimento del soggetto concorrente purché previamente indicato nella richiesta di sopralluogo. Non è consentita l'indicazione di una stessa persona da più concorrenti; in tal caso la seconda indicazione non è presa in considerazione e di tale situazione è reso edotto il concorrente. Documento di attestazione: All'atto del sopralluogo ciascun concorrente deve sottoscrivere il documento, predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice attestante l'effettuato sopralluogo e ritirare il relativo documento attestante tale sopralluogo da inserire nella Busta "A".

## 9. DURATA DELLA LOCAZIONE – EVENTUALE RINNOVO – RECESSO – PENALI - DECADENZA.

La durata della locazione del Compendio è stabilita in sei anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del Contratto di locazione rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

Al termine del periodo di locazione l'assegnatario è tenuto alla riduzione in pristino dei locali e delle aree assegnate, salvo diverso accordo con il Comune di Talamello. In ogni caso non verrà riconosciuto al locatario alcuna somma a titolo di risarcimento/indennizzo per eventuali migliorie apportate da quest'ultimo agli immobili ed alle aree di pertinenza .

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del locatore in caso di inadempimenti **anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:**

- violazione, anche di uno solo, degli obblighi previsti all'articolo 11 rubricato "obblighi del locatario/gestore";
- interruzione immotivata dell'attività;

- 
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità dell'esercizio;
  - cessione dell'attività a terzi;
  - mancato pagamento di tre rate del canone di affitto **anche non consecutive**;
  - mancata sottoscrizione o rinnovo della polizza fidejussoria.

È consentito al locatario recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata a/R, fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso. La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di cessazione del contratto di locazione, previo accertamento in contraddittorio tra le parti dell'inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del locatario e/o di somme comunque dovute dal locatario al locatore.

## **10. – CANONE A BASE D'ASTA**

10.1 Il canone mensile a base d'asta è quantificato **in E. 800,00 (annuale = 9.600,00 Euro)**.

Saranno ammesse offerte solo in aumento. Non saranno viceversa ammesse offerte pari o in ribasso rispetto all'importo a base asta. Il canone definitivo sarà quello risultato vincitore dalla selezione.

10.2 Il canone offerto dal soggetto risultato assegnatario, sarà soggetto annualmente, a decorrere dal secondo anno di vigenza della locazione, a rivalutazione in misura percentuale pari al 100% dell'incremento ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente. Il canone dovrà essere corrisposto, con cadenza mensile entro il giorno 10 di ogni mese, a partire dalla data di consegna dell'immobile.

10.3 EVENTUALE: Qualora, come descritto nel precedente articolo 4.2 venissero eseguiti i lavori di completamento della pavimentazione della copertura del locale bar-ristorante, per rendere tale terrazzo agibile e funzionale alla miscita di alimenti e bevande soprattutto per il periodo estivo, il locatario, per un periodo di locazione di complessivi anni 6 (sei), non dovrà corrispondere al Comune alcun canone di affitto aggiuntivo. Decorso tale periodo (anni sei di utilizzo) l'assegnatario, per il restante periodo di locazione, dovrà corrispondere un extra canone di **E. 300,00** mensili che si andrà ad aggiungere al canone di affitto di cui ai precedenti punti.

## **11.- OBBLIGHI E ONERI DEL LOCATARIO/GESTORE**

11.1. Il locatario/gestore si impegna a mantenere in efficienza il compendio assegnatogli, secondo la sua destinazione, con assoluto divieto di modificarlo, e risponde della conservazione e manutenzione ordinaria dell'immobile e delle dotazioni, salvo il normale degrado d'uso.

Sono a carico del locatario/gestore gli oneri dei lavori di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. per quanto applicabili relativamente all'eventuale personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la realizzazione degli interventi di riparazione e di rinnovamento di parti anche limitate delle finiture degli edifici e delle attrezzature, nonché tutti quelli necessari per mantenere in efficienza e in stato di accettabile decoro gli edifici, gli impianti, le centrali termiche e le attrezzature in uso, nonché gli ulteriori obblighi.

A titolo esemplificativo vengono elencati i seguenti:

- Pagare il canone entro il giorno 10 del mese;

- 
- Collaborare con i tecnici del Comune nelle operazioni di controllo delle apparecchiature tecnologiche e impianti presenti;
  - Manutenere e controllare gli estintori e le altre misure di sicurezza antincendio mediante contratti con ditte specializzate. La manutenzione, secondo quanto previsto per Legge, con termini e modi indicati dal costruttore;
  - Non procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti nonché delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
  - Garantire a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'area esterna di pertinenza, provvedendo alla raccolta differenziata, allo smaltimento dei rifiuti, nonché allo sfalcio periodico dell'area esterna di pertinenza della struttura;

È compito del gestore, inoltre, collaborare all'esecuzione di eventuali opere di manutenzione straordinaria a carico del Comune.

Il gestore risponde dal momento della consegna alla conservazione e manutenzione ordinaria dell'immobile, salvo il normale degrado d'uso.

Sono inoltre a carico del gestore:

- la stipula di idonee polizze assicurative: assicurazione furto e incendio relativa al periodo di gestione (non potrà essere richiesto alcun risarcimento danni nei confronti dell'Amministrazione comunale); assicurazione per i rischi locativi; polizza di assicurazione per la responsabilità civile legata alla propria attività;
- la stipula di una fideiussione: il locatario dovrà rilasciare, prima della sottoscrizione del contratto e di consegna dei locali, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, **pari al valore di una intera annualità**, che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del locatore di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno. Dovrà inoltre segnalare tempestivamente al Comune di Talamello la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria; le segnalazioni saranno esaminate dal Comune che provvederà all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili.

Le firme dei funzionari, rappresentanti della Banca o della Società di Assicurazione, riportate su tale garanzia, dovranno essere autenticate dal Notaio, con l'indicazione della qualifica e degli estremi del conferimento dei poteri di firma. Nel caso di polizza firmata digitalmente, l'autentica di tale sottoscrizione va parimenti riportata .

11.2. Il locatario, ai fini dell'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione, di cui alla L.R. n.14/2003 (Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande) dovrà presentare apposita SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio di Attività) dove verranno attestati il possesso dei requisiti morali e professionali, nonché quelli igienico- sanitari, di sicurezza e di sorvegliabilità dei locali.

11.3. Costituiscono inoltre obblighi esclusivi del locatario, che dovrà provvedervi a propria cura e spese:

- l'esecuzione puntuale di lavori interni alla struttura in muratura, ritenuti necessari per renderla funzionale ad un proprio progetto gestionale e di arredamento; nonché delle attività e/o servizi

---

offerti in fase di gara;

- tutti gli oneri relativi alle concessioni, attivazione o subentro utenze e consumi per: energia elettrica, combustibili per riscaldamento, acqua, telefoni, rete Internet, nonché le spese per la dotazione e la costante revisione dei mezzi antincendio ;
- le spese per imposte, tributi, l'assunzione di mano d'opera, per assicurazioni sociali, previdenziali, infortunistiche, mutualistiche ecc., sollevando l'Ente da qualsivoglia responsabilità in merito.

## **ART. 12 - CRITERI DI VALUTAZIONE**

1. L'assegnazione della locazione avverrà mediante asta pubblica (procedura aperta) con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa da valutare sulla base dei seguenti elementi:

### **Elemento 1 – offerta economica del canone (max 30 punti)**

### **Elemento 2 – offerta tecnica (max 70 punti)**

La valutazione delle offerte si baserà sui criteri stabiliti nel seguito:

**Elemento 1 – offerta economica (max 30 punti)** Indicazione del canone mensile (in aumento rispetto al canone mensile come definito all'art.10.1 del presente bando) che il concorrente si impegna a versare al Comune di Talamello. Il punteggio massimo verrà assegnato all'offerta più remunerativa; per le altre offerte il punteggio sarà proporzionalmente diminuito, secondo la seguente formula:

$$\text{Punteggio} = P_m \times P/P_{mp}$$
 dove:  $P_m$  (30 punti) è il punteggio massimo attribuibile;  $P$  è l'offerta presa in considerazione;  $P_{mp}$  è l'offerta economicamente più alta; (percentuale di rialzo del canone più alta) .

**Elemento 2 - Offerta tecnica (max 70 punti)** Focalizzata sui seguenti criteri di valutazione:

### **Criterio 1 – Esperienza e struttura organizzativa (max 15 punti)**

Presentazione di autocertificazione da parte del soggetto proponente, ai sensi del DPR 445/2000, con l'indicazione delle attività già svolte ed in corso di svolgimento, con particolare riferimento ad attività di gestione di pubblici esercizi nell'ambito della ristorazione (tipologia, anni di esperienza, fatturato degli ultimi 10 anni, ecc). In caso di soggetto giuridico di nuova costituzione dovranno essere fornite analoghe presentazioni di tutti i soggetti partecipanti e costituenti il nuovo soggetto che partecipa al Bando.

Saranno attribuiti un punto e mezzo per ogni anno di esperienza maturata in attività di gestione, per un massimo di dieci anni. Il punteggio sarà attribuito all'offerente che dimostri di avere esercitato l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ovvero di avere prestatato la propria opera presso imprese operanti nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato o di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti .

### **Criterio 2 – Gestione del compendio ( max 15 punti)**

Il progetto di gestione deve descrivere puntualmente le modalità di gestione del compendio, l'attività che verrà svolta dal locatario in caso di aggiudicazione, con indicazione delle modalità di



---

utilizzo degli spazi del Compendio, con indicazione degli orari di apertura al pubblico nelle diverse giornate e stagioni.

Nell'attribuzione del punteggio verranno valutati i progetti in relazione ai seguenti subcriteri:

### **2.a - tipologia di attività (5 punti)**

Il punteggio verrà attribuito al soggetto che propone lo svolgimento di attività di pizzeria in aggiunta a quella di ristorazione .

Relazione che specifichi la tipologia dell'attività di pizzeria esplicitando anche la relativa dotazione impiantistica e le attrezzature che si ritiene di porre in essere.

**2.b – sinergie con il contesto degli impianti sportivi esistenti (max 5 punti)** Indicazione delle attività aggiuntive (ad esempio: socio-culturali, gastronomiche, eventi sportivi e musicali, ecc.) che prevedano all'occorrenza l'utilizzo degli spazi dei campi sportivi esistenti e del parcheggio retrostante il bocciodromo, che il Comune potrà mettere a disposizione soprattutto nella stagione estiva, compatibilmente con le esigenze della Società che gestisce tali impianti . La relazione dovrà indicare gli elementi che evidenzino il contributo degli eventi organizzati alla qualificazione e rivitalizzazione dell'area. Tali attività andranno gestite in accordo con il Comune e con le norme che regolano la locazione degli spazi ed aree pubbliche.

Le medesime attività dovranno rispettare i limiti previsti per le emissioni sonore, non dovranno arrecare disturbo alla quiete pubblica e dovranno coordinarsi con le iniziative e le feste tradizionali della città.

### **2.c – manutenzione del verde (max 5 punti)**

Relazione ed elaborato grafico planimetrico che descriva la previsione di una sistemazione delle aree esterne ( a titolo di esempio: realizzazione di pergole, aiuole, ecc.) affidate in locazione/gestione e la manutenzione di quelle contermini comprese tra la via di accesso agli spogliatoi del campo sportivo a valle e la strada comunale per la località Cava a monte (incluse quelle perimetrali al parcheggio retrostante la struttura adibita a bocciodromo) .

### **Criterio 3 - Allestimento (max 30 punti)**

Progetto grafico corredato di Relazione e Computo metrico estimativo che descriva la previsione di un allestimento adeguato da un punto di vista estetico dei locali adibiti a bar ristorante, in armonia con la natura del contesto locale, nonché eventuali migliorie, con particolare riguardo alla sistemazione delle aree esterne, all'implementazione delle dotazioni ludiche e dei servizi, nonché riparazione di componenti o elementi deteriorati mediante un insieme sistematico di opere e lavorazioni aggiuntive con particolare riferimento ai seguenti subcriteri :

**3.a - costruzione di una scala** che consenta di accedere al terrazzo soprastante il locale bar-ristorante (**max 15 punti**);

#### **3.b – parco giochi (max 10 punti)**

Allestimento di parco giochi nell'area esterna messa a disposizione del locatario ;

#### **3.c – impianto aspirazione (max 5 punti)**

Realizzazione impianto di Ventilazione Meccanica Controllata, realizzato secondo la normativa UNI 10339, in rapporto all'attività che verrà posta in essere nel locale bar ristorante/pizzeria.

N.B. : La relazione dovrà contenere un cronoprogramma che definisca le tempistiche di

---

realizzazione degli interventi proposti dall'offerta vincente di cui ai suddetti sub criteri 3.a, 3.b e 3.c., da completare entro e non oltre la scadenza dei primi tre anni di locazione .

**Criterio 4 – Requisito della residenza del soggetto proponente (max 10 punti), così assegnati :**

**4.a** - Residenza nel Comune di Talamello (**Punti 10**)

**4.b** – Residenza in uno dei rimanenti Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria) – (**Punti 7**) ;

**4.c** - Residenza in un Comune appartenente alla Provincia di Rimini – (**Punti 5**) ;

**4.d** – Residenza diversa di quella indicata nei precedenti punti 4.a, 4.b e 4.c – **Punti 2** ) .

***N.B. Lo stato di residenza deve essere riferito alla data di pubblicazione del presente bando .***

\*\*\*\*\*

La locazione sarà aggiudicata al soggetto partecipante che avrà ottenuto il massimo punteggio sommando i punti attribuiti agli elementi sopra indicati, valutati da apposita commissione di tecnici/esperti in ambito tecnico e tecnico - amministrativo, all'uopo istituita .

Per il Criterio 2 “Gestione del compendio” la relazione, ivi compresi eventuali allegati , deve essere costituita da un massimo di 4 facciate (esclusa eventuale copertina), comprensive di eventuali disegni grafici e tabelle, in formato A4 con carattere Arial dimensione 12 e interlinea doppia oltre che da un massimo di 2 tavole formato A3 contenenti le rappresentazioni grafiche di quanto proposto.

Per il Criterio 3: **la relazione** deve essere costituita da un massimo di 6 facciate (esclusa eventuale copertina), comprensive di eventuali disegni grafici e tabelle, in formato A4 con carattere Arial dimensione 12 e interlinea doppia oltre che da un massimo di 6 tavole formato A3 contenenti le rappresentazioni grafiche di quanto proposto; **il computo metrico estimativo** dovrà essere redatto da tecnico abilitato utilizzando i prezzi unitari di cui al vigente prezzario regionale .

La documentazione presentata deve permettere la valutazione della fattibilità della proposta del concorrente ed il riconoscimento dei vantaggi da essa producibili. Possono essere presentate solo proposte fattibili, non condizionate al realizzarsi di eventi estranei. Non possono essere presentate proposte alternative tra loro la cui scelta venga rimessa alla Commissione. Le offerte presentate dai concorrenti devono essere concrete e non costituite come “suggerimenti” per il Comune di Talamello.

Pertanto anche formule generiche quali “si potrebbe” oppure “si propone” o simili sono da intendersi quali veri e propri impegni di realizzazione da parte del concorrente. Si precisa in ogni caso che le proposte di cui alla relazione tecnica economica non dovranno comportare oneri a carico del comune di Talamello e comunque non dovranno contenere elementi e attività in contrasto con la destinazione dell'immobile o con il contesto ubicativo dell'immobile, pena l'esclusione dalla presente procedura.

La documentazione deve essere presentata in forma cartacea; tutta la documentazione deve essere sottoscritta dal soggetto partecipante o dal legale rappresentante dell'impresa partecipante. Se non sarà presentata parte del materiale sopra indicato e se non sarà possibile per la Commissione, a suo insindacabile giudizio, effettuare la valutazione di uno o più elementi di cui alla documentazione contenuta nella busta C) la Commissione non effettuerà **la valutazione per tali elementi e**

**attribuirà il coefficiente pari a 0 ai rispettivi elementi di valutazione.** Il concorrente, in caso di aggiudicazione, dovrà impegnarsi in modo vincolante alla gestione dell'immobile e alla realizzazione delle eventuali addizioni e migliorie proposte nel rispetto di quanto indicato nella propria offerta .

La determinazione del punteggio avverrà utilizzando il metodo cosiddetto "aggregativo compensatore" sulla base della seguente formula :  $P_i = \sum_n [W_i * V_{ai}]$

dove:

$P_i$  = Punteggio dell'offerta i-esima

n = numero totale dei requisiti

$W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{ai}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno.

Ogni componente della Commissione attribuirà a ciascun sub criterio un coefficiente tra = (zero) e 1 (uno), **accurato al secondo decimale**, (due cifre dopo la virgola) sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizio :

0 = NON VALUTABILE

Da 0,10 a 0,20 = MOLTO SCARSO

Da 0,21 a 0,40 = INSUFFICIENTE

Da 0,41 a 0,60 = SUFFICIENTE

Da 0,61 a 0,80 = BUONO

Da 0,81 a 1,00 = OTTIMO

Verrà poi calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai Commissari a ciascuna offerta, quindi, qualora nessuna offerta abbia ottenuto il coefficiente 1 (uno), tale coefficiente verrà attribuito alla migliore offerta e le altre verranno conseguentemente riparametrate (coefficiente definitivo -  $V_{ai}$  ), utilizzando la seguente formula (per ciascun sub criterio) :

$$V_{ai} = V_{max} * V_o / V_e$$

Dove :

$V_{ai}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno

$V_{max}$  = massimo coefficiente conseguibile (1)

$V_o$  = coefficiente provvisorio dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno

$V_e$  = coefficiente provvisorio più alto attribuito rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno

Il coefficiente definitivo così ottenuto sarà moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile per il singolo criterio .

Il risultato sarà arrotondato a due decimali

Non si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche le cui Offerte Tecniche risultassero inferiori od uguali al punteggio di 35 punti su 70 .

Per rispettare la proporzione stabilita nel Bando tra i singoli elementi di valutazione in cui si articola l'Offerta Tecnica, si procederà ad una seconda "riparametrazione": il punteggio massimo di 70 punti verrà attribuito all'offerta che, per effetto della somma dei punteggi ottenuti nel merito tecnico per ogni elemento di valutazione, abbia ottenuto il punteggio provvisorio più elevato; alle altre offerte verrà attribuito un punteggio proporzionalmente inferiore. I calcoli, compresi anche i coefficienti, sono effettuati utilizzando fino alla terza cifra decimale arrotondata all'unità superiore

---

qualora la quarta cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

In caso di parità, si procederà, in conformità a quanto previsto dall'articolo 77 R.D. 827/1924. Ove necessario, la Commissione può adottare qualunque altra modalità idonea allo scopo in relazione alle concrete circostanze di gara.

L'aggiudicazione avverrà anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta. Qualora si riscontrasse discordanza tra l'importo dell'offerta espresso in cifre e quello espresso in lettere, si terrà conto dell'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Nel caso in cui il miglior offerente, per qualsiasi motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative ad altri immobili comunali.

## **ART. 13 - SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI GARA**

Il plico contenente l'offerta, redatta in lingua italiana, e la relativa documentazione, dovrà pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore **12.00 del giorno 03/03/2022** a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o corriere privato al seguente indirizzo: Comune di Talamello, P.zza Garibaldi n. 2, 47867 Talamello (RN), pena l'esclusione del soggetto offerente. È altresì possibile la consegna a mano dell'offerta, dalle ore 8.30 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì entro il suddetto termine perentorio, all'Ufficio Protocollo del Comune avente sede all'indirizzo sopra citato; in tal caso verrà rilasciata apposita ricevuta di protocollazione. L'offerta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione dalla presente procedura, in un unico plico chiuso, sigillato con ceralacca o con striscia incollata o nastro adesivo o sigillatura equivalente, recante a scavalco di tutti i lembi di chiusura, il timbro o altro diverso elemento di identificazione e la firma del legale rappresentante dell'offerente. Inoltre, sempre a pena di esclusione, sul plico all'esterno dovrà essere ben visibile, oltre alla indicazione del mittente e cioè la denominazione o ragione sociale, la seguente dicitura: ***“Locazione di strutture e spazi esterni per l'esercizio di somministrazione (bar - ristorante) all'interno dell'area impianti sportivi del Capoluogo di Talamello”***.

All'interno del plico dovranno essere inserite tre buste non trasparenti (tali da non rendere conoscibile il loro contenuto) chiuse e sigillate, recante a scavalco di tutti i lembi di chiusura il timbro o altro diverso elemento di identificazione e la firma del legale rappresentante dell'offerente. Le tre buste, identificate dalle lettere “A”, “B” e “C” oltre alle indicazioni del mittente e cioè la denominazione o ragione sociale, dovranno riportare rispettivamente le seguenti diciture:

- Busta “A”: *Locazione di strutture e spazi esterni per l'esercizio di somministrazione (bar - ristorante) all'interno dell'area impianti sportivi del Capoluogo di Talamello - DOCUMENTI*”;

- Busta “B”: *Locazione di strutture e spazi esterni per l'esercizio di somministrazione (bar - ristorante) all'interno dell'area impianti sportivi del Capoluogo di Talamello – OFFERTA ECONOMICA*” ;

- Busta “C” *Locazione di strutture e spazi esterni per l'esercizio di somministrazione (bar - ristorante) all'interno dell'area impianti sportivi del Capoluogo di Talamello – OFFERTA TECNICA/QUALITATIVA*”;

### **13.1 CONTENUTO DELLA BUSTA “A”**

---

La busta “A” “*Locazione di strutture e spazi esterni per l’ esercizio di somministrazione (bar - ristorante) all’interno dell’area impianti sportivi del Capoluogo di Talamello - Documenti*” dovrà contenere, a pena di esclusione dalla presente procedura, la seguente documentazione:

(1) domanda di partecipazione alla gara, con relativa autocertificazione, redatta come **da fac-simile Allegato A)**, sottoscritta dal legale rappresentante o da persona munita di comprovati poteri, la cui procura venga allegata; alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata copia fotostatica di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;

(2) una referenza bancaria che attesti la solidità finanziaria dell’offerente;

(3) Deposito cauzionale provvisorio di € **1.152,00** pari al 2% dell’importo del canone a base d’asta, conteggiato su sei anni di locazione (€ **57.600,00**), da effettuarsi in uno dei seguenti modi:

- mediante presentazione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale Banca Intesa San Paolo, filiale di Novafeltria, coordinate bancarie: IBAN : **IT36J030696846110000300010** , attestante il deposito provvisorio di pari importo in contanti od in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito;
- mediante presentazione di garanzia fideiussoria (bancaria o assicurativa) .  
Nel caso di presentazione di fideiussione o polizza assicurativa, la stessa dovrà prevedere espressamente:
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 Codice Civile, volendo ed intendendo il fideiussore restare obbligato in solido con l’impresa;
  - la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2, del codice civile;
  - l’impegno del fideiussore a versare l’importo della cauzione al Comune di Talamello, dietro semplice richiesta del Comune stesso, senza riserve, entro 15 giorni dalla richiesta medesima;
  - l’impegno del fideiussore a rilasciare garanzia fideiussoria per l’esecuzione del contratto nel caso di aggiudicazione della gara;
  - una validità per almeno centottanta (180) giorni dalla data di presentazione dell’offerta.

Anche nel caso in cui la cauzione provvisoria sia prestata tramite quietanza comprovante l’avvenuto versamento, dovrà essere accompagnata da apposito documento attestante l’impegno del fideiussore a rilasciare, al fine della sottoscrizione del contratto in favore del Comune di Talamello, apposita garanzia/e fideiussoria/e bancaria/e “aprimo rischio”, indicata all’art. 11, punto 1)

La garanzia fideiussoria, può essere rilasciata da imprese bancarie ed assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell’albo di cui all’articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, così come modificato dall’art. 10 del D. Lgs. 141/2010, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell’albo previsto dall’articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa.

Pertanto sarà escluso il concorrente che presenti polizze rilasciate da intermediari finanziari che non abbiano tali caratteristiche e che non siano regolarmente iscritte presso l’Albo Unico degli intermediari finanziari tenuto presso la Banca D’Italia, di cui alle norme in precedenza richiamate.

---

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune di Santarcangelo di Romagna,

(4) dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente (o persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta), utilizzando il fac-simile **Allegato B**), con la quale il concorrente attesti:

a) di aver preso conoscenza dell'immobile e di accettare lo stato dello stesso;

b) di avere valutato il canone offerto giudicandolo congruo e remunerativo. Il locatario non potrà, quindi, eccepire, durante la validità contrattuale, la mancata conoscenza delle condizioni, o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati;

c) che l'offerente è in possesso di tutti i requisiti, abilitazioni, autorizzazioni, licenze in relazione all'attività che intende esercitare nell'immobile (possesso dei requisiti morali di cui all'art. 71, c. 1 e 2 del D. Lgs. 59/2010 e degli artt. 11 e 92 del TULPS RD 773/1931 – possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71, c. 6 del D. Lgs. 59/2010 e all'art. 6 della L.R. Emilia Romagna 14/2003);

d) che l'offerente espressamente dichiara di aver preso visione e di accettare tutti gli oneri e obblighi diversi previsti a suo carico dal presente Bando e relativi allegati;

e) l'impegno a mantenere valida la propria offerta per almeno 180 giorni dal termine di scadenza della sua presentazione;

f) di essere a conoscenza delle norme in tema di diritto alla Privacy

g) di allegare l'attestato di sopralluogo.

h) di essere a conoscenza e di accettare che qualora l'assegnatario, come descritto nel precedente articolo 4.2, esegua i lavori di completamento della pavimentazione della copertura del locale bar-ristorante, per rendere tale terrazzo agibile e funzionale alla miscita di alimenti e bevande soprattutto per il periodo estivo, il locatario medesimo, per un periodo di locazione di complessivi anni 6 (sei), non dovrà corrispondere al Comune alcun canone di affitto aggiuntivo. Decorso tale periodo (anni sei di utilizzo) l'assegnatario, per il restante periodo di locazione, dovrà corrispondere un extra canone di **E. 300,00** mensili che si andrà ad aggiungere al canone di affitto offerto in sede di gara.

i) di essere a conoscenza e di accettare che presso i locali in locazione, non saranno viceversa ammesse attività di slot machines o di strumenti elettronici che possano causare forme di ludopatia.

#### **ART. 13.2 - CONTENUTO DELLA BUSTA "B"**

1. La busta Busta "B": "*Locazione di strutture e spazi esterni per l'esercizio di somministrazione (bar-ristorante) all'interno dell'area impianti sportivi del Capoluogo di Talamello – OFFERTA ECONOMICA*" dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, una dichiarazione d'offerta ove è indicato il canone mensile (**in aumento rispetto al canone mensile come definito all'art.10 del presente bando**) che il concorrente si impegna a versare al Comune di Talamello, in conformità

---

al modello **Allegato C**), sottoscritta in calce dal legale rappresentante concorrente (o persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta).

2. In caso di contrasto tra l'indicazione del canone offerto in cifre ed in lettere, sarà tenuta in considerazione quella maggiormente favorevole al Comune.

3. L'offerta economica indeterminata, plurima, incompleta, condizionata o parziale comporterà l'esclusione.

4. L'offerta economica in ribasso o pari rispetto al prezzo a base d'asta comporterà l'esclusione.

5. Alla Dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

### **ART. 13.3 – CONTENUTO DELLA BUSTA “C”**

La busta “C”: *“Locazione di strutture e spazi esterni per l'esercizio di somministrazione (bar - ristorante) all'interno dell'area impianti sportivi del Capoluogo di Talamello – OFFERTA TECNICA/QUALITATIVA”* dovrà contenere, a pena di esclusione dalla presente procedura, la seguente documentazione:

1. La dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente (o persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta), con la quale il concorrente attesti quanto richiesto all'art. 12, Elemento 2 **Criteri 1** del presente bando per l'attribuzione dei relativi punteggi .

Alla Dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

2. La relazione avente ad oggetto il progetto di gestione del compendio con specifico riferimento ai subcriteri **2.a, 2.b e 2.c** elencati **all'art. 12**, sottoscritta dal legale rappresentante o da persona munita di comprovati poteri, la cui procura venga allegata.

3. La relazione, corredata di progetto grafico e computo metrico estimativo avente ad oggetto la previsione dell'allestimento, con specifico riferimento ai subcriteri **3.a, 3.b e 3.c** elencati **all'art. 12** sottoscritta dal legale rappresentante o da persona munita di comprovati poteri, la cui procura venga allegata.

4. La dichiarazione, in conformità del modello **Allegato D** resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente (o persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta), con la quale il concorrente attesti la propria residenza, al fine dell'attribuzione del punteggio di cui al **Criterio 4 dell'art. 12**. Alla Dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

### **Art. 14 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA SELEZIONE**

1. La procedura ad evidenza pubblica sarà esperita presso il Comune di Talamello, Piazza Garibaldi n. 2, **il giorno 10/03/2022 alle ore 9,00**.

In tale data in seduta pubblica, in cui si procederà nell'ordine:

- 
- alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi, contenenti l'Offerta.
  - all'apertura dei plichi ed alla verifica della presenza in essi delle buste "A", "B" e "C" e della integrità delle stesse, quindi, all'apertura della Busta "A";
  - alla verifica della regolarità dei documenti ivi contenuti;
  - all'apertura delle buste "C" per accertarne solamente la regolarità del contenuto rispetto alle norme del presente bando .

Successivamente in seduta segreta, la Commissione procederà all'esame delle offerte tecniche, assegnando i relativi punteggi.

Terminata la valutazione delle Offerte tecniche, la Commissione fisserà un'apposita riunione aperta al pubblico per procedere alla lettura dei punteggi parziali relativi agli elementi dell'offerta tecnica, all'apertura delle buste "B" e alla lettura del rialzo sui canoni offerto.

La Commissione, quindi, procederà all'assegnazione a ciascuna offerta del punteggio complessivo e a formare la graduatoria, in ragione del punteggio complessivo più alto.

In caso di parità, si procederà, in conformità a quanto previsto dall'articolo 77 R.D. 827/1924. Ove necessario, la Commissione può adottare qualunque altra modalità idonea allo scopo in relazione alle concrete circostanze di gara.

La Commissione, al termine dei lavori, proporrà l'aggiudicazione provvisoria del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

Le sedute aperte al pubblico diverse da quella iniziale di apertura dei plichi, saranno comunicate ai concorrenti a mezzo fax o pec, con congruo anticipo.

Alle sedute aperte al pubblico, potrà assistere il legale rappresentante del concorrente o un incaricato munito di idonea delega all'uopo rilasciata con allegata fotocopia di un documento di identificazione con fotografia, **nonché munito di certificato vaccinale rilasciato dall'Autorità sanitaria** .

La procedura ad evidenza pubblica, mancando del vincolo a contrarre, non determinerà l'automatica aggiudicazione del bene, ma la semplice individuazione della migliore offerta; Il Comune di Talamello si riserva dunque di non aggiudicare la presente procedura.

Il medesimo Comune si riserva in ogni caso il diritto:

- a) di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea;
- b) di procedere all'aggiudicazione in presenza di una sola offerta valida;
- c) di sospendere o reindire o non aggiudicare la gara motivatamente per pubblico interesse;
- d) di non stipulare motivatamente per pubblico interesse, il Contratto di Locazione anche qualora sia intervenuta in precedenza l'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario, per qualunque motivo, non intenda più dare corso alla stipula del



---

Contratto si intenderà come aggiudicatario l'eventuale successivo in graduatoria e così via fino all'esaurimento della stessa.

## **Art. 15 - PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

15.1. Le norme contrattuali sono contenute **nell'allegato E** al presente bando. Trattandosi di uno schema contrattuale potranno essere successivamente apportate tutte le modifiche che si rendessero necessarie, anche in conseguenza delle risultanze di gara.

Il compendio viene concesso a corpo e sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui verrà a trovarsi, rimanendo a carico del Locatario qualsiasi onere e/o spesa inerente la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni/permessi/autorizzazioni/licenze e quant'altro necessario per l'utilizzo dello stesso e per la destinazione all'attività dichiarata dal Locatario, senza che la locazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Talamello o di altri Enti Pubblici od Autorità.

15.2. Il Locatario dovrà pertanto acquisire, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni, permessi e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività che avrà luogo all'interno delle aree oggetto di locazione.

15.3. Il Locatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo, anche economiche, per gli arredi ed attrezzature e tutto quanto necessario per lo svolgimento dell'attività cui le stesse verranno destinate dal Locatario, compatibilmente con gli usi consentiti per legge e regolamento.

15.4 Alla scadenza o in ogni caso al venir meno della locazione, gli spazi oggetto di locazione, con tutte le opere di adeguamento e/o complementari e/o migliorie, dovranno essere riconsegnati nel pieno possesso del comune di Talamello, senza alcun obbligo d'indennità, ovvero rimborso da parte del comune medesimo.

15.6. Il Locatario risponderà di tutti i danni causati all'immobile o ai terzi frequentatori, nel corso della locazione.

15.7 Il Locatario, per tutta la durata della locazione, avrà la responsabilità legata alla custodia ed alla sicurezza degli spazi oggetto della locazione. Il Locatario si assumerà pertanto ogni responsabilità in ordine a danni a cose e/o persone che si potranno verificare a seguito delle prestazioni svolte nei locali e nell'area locata, anche a seguito della omessa custodia dei beni immobili o del malfunzionamento degli impianti o di ogni altra cosa in essi contenuta, nonché per ogni danno derivante agli immobili da eventi accidentali, climatici e meteorologici, di vandalismo, di incendio, etc. .

15.8 Il Comune di Talamello si riserva inoltre di verificare, in qualsiasi momento, la compatibilità delle attività svolte dal Locatario nell'area oggetto di locazione con la destinazione dell'immobile ed il pieno rispetto, da parte del Locatario, del decoro dei luoghi.

15.9 Tutte le spese del futuro contratto del presente atto, nessuna esclusa, comprese quelle di registrazione e di bollo, graveranno esclusivamente sul locatario, il quale si assume l'onere di provvedere alle formalità di registrazione, sollevando il locatore da ogni incombenza e/o responsabilità in merito.

## **ART. 16 – SUBLOCAZIONE**

- 
- a. E' fatto espresso divieto al locatario di sub-locare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, il compendio oggetto di locazione senza autorizzazione del Comune di Talamello.
  - b. Eventuali cessioni da parte del locatario, saranno prese in considerazione dal locatore, a propria discrezione e senza alcun obbligo, purchè venga ceduta o locata l'azienda, ed il locatario ne dia notizia al locatore con apposita raccomandata con avviso di ricevimento o con pec.
  - c. Il locatore potrà negare il proprio assenso, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.
  - d. Qualora viceversa il locatore accettasse con atto scritto il subentro, il nuovo locatario dovrà possedere, a pena di nullità del contratto di cessione o locazione d'azienda, i requisiti morali e professionali richiesti dalla legge nonché i requisiti che hanno consentito al cedente l'aggiudicazione della selezione e subentrerà alle stesse condizioni previste dal presente contratto e per il tempo rimanente. Il nuovo locatario subentrerà comunque in tutti le obbligazioni derivanti dalla procedura di locazione attivata e nel contratto stipulato.
  - e. In ogni caso il locatore non libera il locatario cedente e potrà agire contro il medesimo qualora il nuovo locatario non adempia le obbligazioni assunte.

## **ART. 17 – INFORMAZIONI GENERALI**

17.1. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

17.2. Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail o pec, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri.

17.3. Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare.

17.4. Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati.

### **17.5. Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare.**

17.6. Successivamente all'aggiudicazione, il comune di Talamello si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto. Ai sensi del GDPR EU 679/2016 (informativa sul trattamento dei dati personali, allegato al presente bando **sub F**), si comunica quanto segue:

17.6.1 i dati raccolti sono trattati esclusivamente per finalità connesse e conseguenti al presente procedimento, con strumenti manuali, informatici e telematici;

17.6.2) il conferimento dei dati è obbligatorio per poter partecipare alla procedura concorsuale;

17.6.3) l'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti impedirà di dar corso al procedimento, fatte salve ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente;

---

17.6.4) i dati raccolti potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici, organi competenti e uffici comunali, in base e nel rispetto della normativa vigente;

17.6.5) i diritti dell'interessato sono quelli previsti dal GDPR EU 679/2016 (sinteticamente: ottenere informazioni, chiedere aggiornamenti, rettifiche, integrazioni, cancellazioni, opporsi nei casi di legge al trattamento).

Responsabile del procedimento è il sottoscritto Geom. Ivo Rossi

Talamello, Li 24/01/2022

Firmato

(Geom. Ivo Rossi)

Allegati:

Allegati 1 ELABORATO GRAFICO (Planimetria area e Pianta edificio)

Allegato A ) Istanza di partecipazione e autodichiarazione requisiti;

Allegato B) Autodichiarazione accettazione condizioni di partecipazione;

Allegato C) Fac-simile offerta;

Allegato D) Dichiarazione relativa alla residenza

Allegato E) Schema di contratto di locazione;

Allegato F) Informativa Privacy

