
**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**

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

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, composti 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 del CANONE UNICO .

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 del tetto piano di copertura del locale bar-ristorante, per renderlo 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 il CANONE UNICO disciplinato dall'art. 1, commi da 816 a 847, della legge di bilancio 2020 (legge 160/2019), che pertanto s'intende assolto.

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. e, 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 (possesso 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 – 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 ;
- 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 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. 550,00 (annuale = 6.600,00 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 alla copertura piana del locale bar-ristorante, per rendere tale terrazzo agibile e funzionale alla mescolta 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 10**) ;

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 20 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 07/01/2023** 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 **€. 792,00** pari al 2% dell’importo del canone a base d’asta, conteggiato su sei anni di locazione (**€ 39.600,00**), 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 **Criterio 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 12/01/2023 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 sul canone 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 .

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 01/12/2022

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;

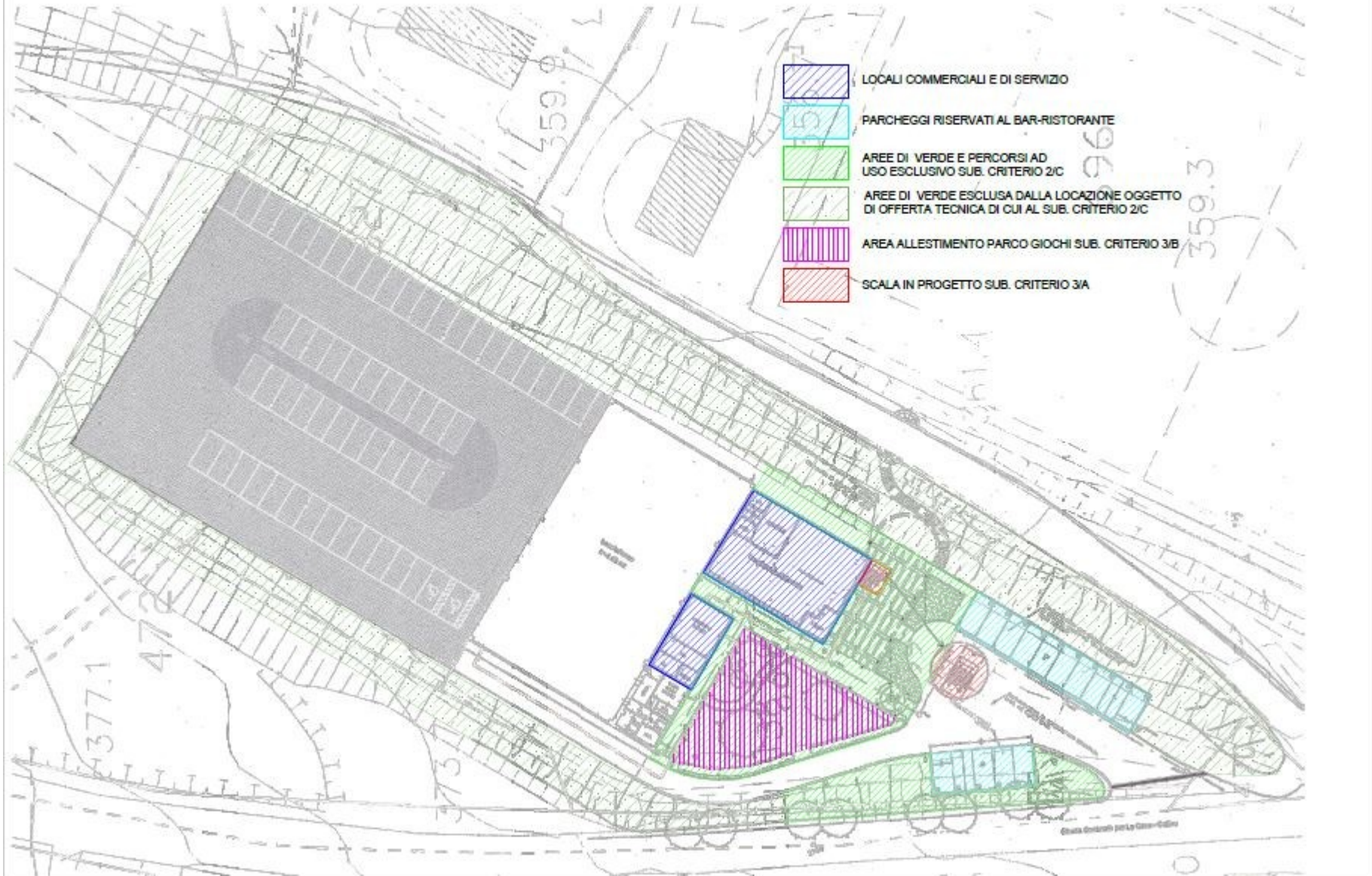
Allegato C) Fac-simile offerta;

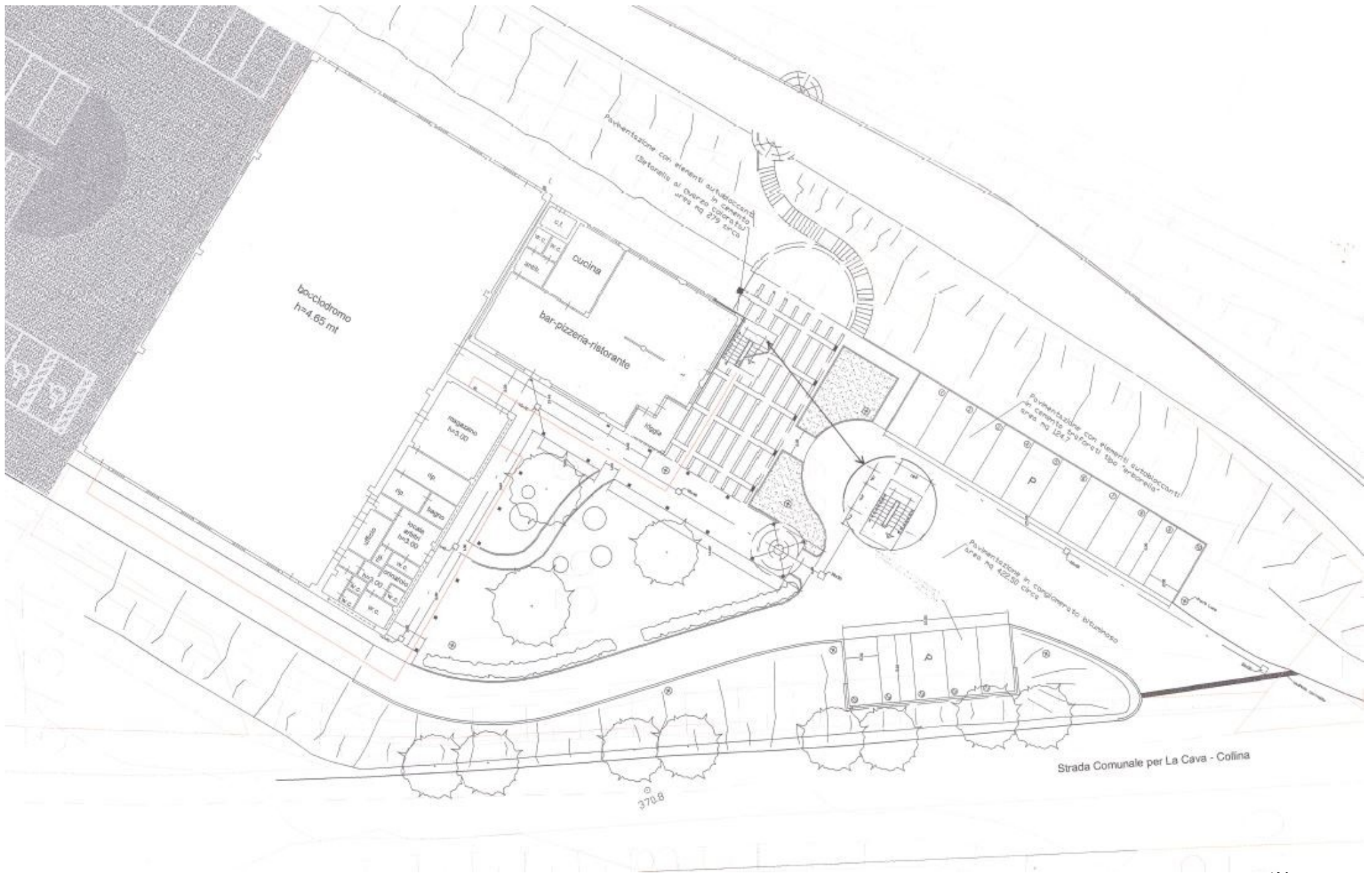
Allegato D) Dichiarazione relativa alla residenza

Allegato E) Schema di contratto di locazione;

Allegato F) Informativa Privacy

Allegato 1





ALLEGATO A

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DICHIARAZIONE RELATIVA AL POSSESSO DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE (facsimile Allegato A)

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

Il/I sottoscritto/i
nato/i il a
residente/i in
con codice fiscale n°
in qualità di ¹

- Persona/e fisica/he
- procuratore speciale della persona fisica nata a
il c.f.
- titolare dell’impresa individuale denominata.....,
c.f. n. con sede in
- legale rappresentante di²..... con sede in
..... c.f./partita IVA
- procuratore speciale di ³ con sede in
..... c.f./partita IVA

CHIEDE/ONO

di partecipare alla procedura aperta per l’assegnazione in locazione dell’esercizio in oggetto indicato.

A tal fine ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, e informato ai sensi del GDPR EU 679/2016,

DICHIARA/NO:

¹ Barrare la casella pertinente
² Denominazione o ragione sociale
³ Persona fisica o denominazione o ragione sociale

-
1. di 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;
 2. se persona fisica, di essere in possesso dei diritti politici e civili;
 3. di non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
 4. di essere in possesso di tutti requisiti, abilitazioni, autorizzazioni, licenze in relazione alle attività che si intende esercitare nell'immobile (possesso 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 – 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
 5. di 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;
 6. di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; -
 7. di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni in materia di disposizioni antimafia;
 8. di essere in regola con le norme che disciplinano il lavoro dei disabili (Legge n. 68/1999);
 9. di 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 .

NB) Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3., 5. e 6. 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.

(se il soggetto partecipante è un'impresa) :

- di essere iscritto nel registro delle imprese della Camera di Commercio di....., per le seguenti categorie

- forma giuridica

- titolari, soci (per s.n.c.), direttori tecnici, amministratori muniti di rappresentanza, soci accomandatari (per s.a.s.)⁴

- di non trovarsi in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa e amministrazione controllata e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- di non aver avviato alcuna procedura per la ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182-bis e/o dell'art. 67, terzo comma, lett. d) della Legge Fallimentare.

10. (se il soggetto partecipante è un ente pubblico o privato) che i soggetti che hanno la legale rappresentanza sono i seguenti⁵ :

_____, lì _____

Firma _____

Allegare copia di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità

⁴ Indicare i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza; per ciascuno di essi allegare dichiarazione di assenza delle condizioni di esclusione previste all'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e s.m.i

⁵ Indicare i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza; per ciascuno di essi allegare dichiarazione di assenza delle delle condizioni di esclusione previste all'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e s.m.i

ALLEGATO B

DICHIARAZIONE (facsimile Allegato B)

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

Il/I sottoscritto/i
nato/i il a
residente/i in
con codice fiscale n°
in qualità di ⁶

- Persona/e fisica/he
- procuratore speciale della persona fisica nata a
il c.f.
- titolare dell’impresa individuale denominata.....,
c.f. n. con sede in
- legale rappresentante di⁷..... con sede in
..... c.f./partita IVA
- procuratore speciale di ⁸ con sede in
..... c.f./partita IVA

DICHIARA/NO

- 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 art. 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, come descritto nel precedente articolo 4.2 dell'avviso di selezione, l'assegnatario 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.

_____, lì _____

Firma _____

Allegare copia di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità

ALLEGATO C
DICHIARAZIONE DI OFFERTA (facsimile Allegato C)

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

Il/I sottoscritto/i
nato/i il a
residente/i in
con codice fiscale n°
in qualità di ⁹

- Persona/e fisica/he
- procuratore speciale della persona fisica nata a
il c.f.
- titolare dell’impresa individuale denominata.....,
c.f. n. con sede in
- legale rappresentante di¹⁰ con sede in
..... c.f./partita IVA
- procuratore speciale di ¹¹ con sede in
..... c.f./partita IVA

OFFRE

Un canone mensile pari ad E. _____ (in cifre) _____ (in lettere), superiore di E. _____ (in cifre) _____ (in lettere), rispetto al canone di E. 550,00 posto a base d’asta.

Tale offerta ha natura di proposta irrevocabile e pertanto è immediatamente vincolante per il sottoscrittore.

Nel caso di offerta presentata da più soggetti, questi si intendono solidalmente obbligati

_____, li _____

Firma _____

Allegare copia di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità

⁹ _____
Barrare la casella pertinente

¹⁰ _____
Denominazione o ragione sociale

¹¹ _____
Persona fisica o denominazione o ragione sociale

ALLEGATO D

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DICHIARAZIONE RELATIVA ALLA RESIDENZA ALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DEL BANDO (facsimile Allegato D)

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

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE
-Residenza-**

(Art.46 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445)

Il sottoscritto _____

Nato a _____ (_____)

il _____;

Valendosi della facoltà stabilita dalla Legge suddetta e consapevole delle responsabilità e delle pene di cui all’art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per false attestazioni e mendaci dichiarazioni

DICHIARA

Di essere, alla data del _____ (quella di pubblicazione del bando), **residente nel Comune di**

_____ (_____)

in Via

_____ N. _____

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (“*Codice della Privacy*”) che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell’ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Il dichiarante

Luogo e data

AVVERTENZE

- ✓ **Esente da autentica della firma** ai sensi dell'art. 46 DPR 445 28/12/2000;
- ✓ **Esente da Imposta di Bollo** ai sensi dell'art. 37 comma 1 e 2 DPR 445 28/12/2000;
- ✓ La mancata accettazione da parte di un Funzionario Pubblico della presentedichiarazione costituisce “*Violazione dei doveri d'ufficio*” ai sensi dell'art. 74 del DPR N. 445/2000;
- ✓ Le Amministrazioni precedenti sono tenute ad effettuare idonei controlli, anche a campione, e in tutti i casi in cui sorgano fondati dubbi sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive stesse. Il dichiarante *decade dai benefici* eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (Art. 75 DPR. 28/12/2000 n. 445);
- ✓ La presente dichiarazione ha la *medesima validità dei documenti che sostituisce*. **I cittadini di Paesi stranieri** che non sono membri dell'Unione Europea possono dichiarare *solo situazioni certificabili* da Enti Pubblici Italiani.

ALLEGATO E

BOZZA CONTRATTUALE RELATIVA ALL L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE/GESTIONE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO ALL’ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE (RISTORANTE BAR), ALL’INTERNO DELLA STRUTTURA ADIBITA A BOCCIODROMO IN ZONA IMPIANTI SPORTIVI DEL COMUNE DI TALAMELLO

L’anno _____, il giorno _____ del mese di _____, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell’art. 1372 del Codice Civile, si sono costituiti:

- il COMUNE DI TALAMELLO (C.F.: 00364280412) di seguito denominato semplicemente “locatore”, rappresentato dal Geom. Ivo Rossi, nato a Novafeltria il 05/01/1961 in qualità di Responsabile dell’Area Tecnica, in esecuzione della deliberazione di G.C. n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, e della determinazione del Responsabile dell’Area tecnica n. ____ del _____ - Reg. Gen. n. ____ - **e il/la**
- Sig./ra _____ nato/a _____ il _____ di seguito denominata semplicemente “conduttore”, in qualità di titolare dell’impresa individuale o legale rappresentante della Società _____ con sede a _____ in Via _____, n. _____, codice fiscale _____;

Premesso :

Che con determinazione n° _____ del _____ venne approvato il bando di selezione pubblica per la locazione di un compendio immobiliare costituito da strutture coperte ed area scoperta di pertinenza, sito a Talamello in Via Strada per La Cava, da adibire a pubblico esercizio di somministrazione (bar ristorante) ;

Che il predetto bando è stato pubblicato sul sito informatico comunale e sull’albo pretorio del Comune dal _____ al _____;

Che entro il termine previsto dal medesimo bando (____), sono pervenute n° ____ offerte ;

Che con determinazione n° _____ del _____ è stato nominata la commissione di gara;

Che con determinazione n° _____ del _____ sono state approvate le risultanze della selezione e la _____ stessa è stata formalmente aggiudicata a favore di _____

Si conviene e si stipula quanto segue :

Art. 1 Premessa

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto,

Art. 2 Oggetto della locazione

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. _____ del _____, esecutiva a termini di legge, il Comune di Talamello, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alla Ditta _____, che accetta, il compendio immobiliare sito a Talamello in Via Strada per La Cava, identificato come segue :

-
- Locale ad uso commerciale distinto catastalmente 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 in catasto 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

di cui all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale .

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 allegata planimetria, 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.

Art. 3 Lavori a carico del locatario .

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.

Quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure per l'esecuzione dei lavori interni alla struttura, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

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

Art. 4. Destinazione - Attività ammesse –Attività non ammesse

L'immobile che si concede in locazione è destinato ad uso attività commerciale. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito avrà esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

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 conduttore deve 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

Art. 5 – Durata della locazione

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

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 del bando di assegnazione 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.

Art. 6 – Canone di locazione

Il canone di locazione è quantificato nella misura di € _____ **annuali (somma offerta dal concorrente vincitore nella selezione)**, da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € _____ entro i primi 10 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a decorrere dal 21[^] giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Qualora, come descritto all'articolo 3 venissero eseguiti a cura del locatore i lavori di completamento del terrazzo soprastante il locale bar-ristorante, per rendere tale terrazzo agibile e funzionale alla mescita 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 al presente articolo .

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

pertanto s'intende assoluta.

Art. 7 – Aggiornamento del canone

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

Art. 8 – Sublocazione

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore.

Eventuali cessioni dal parte del conduttore, saranno prese in considerazione dal locatore, a propria discrezione e senza alcun obbligo, purchè venga ceduta o locata l'azienda, ed il conduttore ne dia notizia al locatore con apposita raccomandata con avviso di ricevimento o con pec.

Il locatore potrà negare il proprio assenso, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

Qualora viceversa il locatore accettasse con atto scritto il subentro, il nuovo conduttore 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 conduttore subentrerà comunque in tutti le obbligazioni derivanti dalla procedura di locazione attivata e nel contratto stipulato.

In ogni caso il locatore non libera il conduttore cedente e potrà agire contro il medesimo qualora il nuovo conduttore non adempia le obbligazioni assunte.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

Art. 9 – Manutenzione e riparazione

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

Per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria le parti faranno riferimento alla Tabella degli oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore concordata fra Confedilizia e Sunia-Sict-Uniat, registrata a Roma il 30/04/2014 (Agenzia dell'entrate, Ufficio Territoriale Roma 2, n° 8455/3).

Art. 10 - Obblighi e oneri del conduttore

Al Conduttore è altresì richiesto:

- A) di mantenere le aree oggetto di locazione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza ed i procedere alla pulizia dei locali, delle aree cortilive ed anche delle parti comuni esterne all'immobile;
- B) l'esecuzione puntuale di lavori interni alla struttura in muratura, ritenuti necessari per renderla

funzionale ad un proprio progetto gestionale e di arredamento; nonché l'esecuzione delle attività e/o servizi offerti in fase di gara;

C) alla scadenza contrattuale, l'assegnatario dovrà rimettere in pristino gli immobili avuti in locazione (escluso le opere aggiuntive eseguite in attuazione dell'offerta redatta in sede di gara), 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.

D) l'adempimento di tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, teleriscaldamento, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;

E) l'esecuzione di tutte le opere aggiuntive al compendio dato in locazione, l'organizzazione di eventi e le attività di manutenzione, nonché tutte quelle altre contenute nell'offerta risultata vincitrice, la quale, pur non essendo materialmente allegata al presente contratto, per esplicita volontà delle parti, ne fa parte integrante e sostanziale e che le parti stesse dichiarano di conoscere e di rispettare. Il conduttore è altresì a conoscenza che le predette 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 del paese .

Art. 11 – Visita ai locali

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione, anche per l'esecuzione di lavori.

Art. 12 – Manleva

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

art. 13 – responsabilità, polizze a garanzia degli obblighi contrattuali

Il conduttore risponderà di tutti i danni causati all'immobile o ai terzi frequentatori, nel corso della locazione. Il conduttore, per tutta la durata della locazione, avrà la responsabilità legata alla custodia ed alla sicurezza dei beni oggetto della locazione.

Il Conduttore 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 concessa, 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.

Il Conduttore sarà pertanto ritenuto unico responsabile, per l'intera durata della locazione, con riguardo agli spazi oggetto di locazione nonché al personale addetto all'attività ivi esercitata.

Il conduttore ha presentato apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile contro i danni all'immobile e verso terzi che possano verificarsi nell'esercizio della locazione con massimale di € 2.000.000,00, (per sinistro, per persona o per danni a cose) rilasciata da

_____ , Agenzia di _____ , al n° _____ , in data _____ ;

Inoltre il locatario ha presentato apposita garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa a copertura del mancato od inesatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, avente un importo complessivo di _____ euro, pari al primo anno di canone e valida per la

durata di due anni rilasciata da _____ Agenzia di _____, al n° _____, in data___; Tale polizza deve essere rinnovata prima della sua scadenza biennale fino a coprire l'intero periodo di locazione. Qualora il locatario non provveda a tale rinnovo, il comune potrà revocare la locazione ;

Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale ;

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.

Art. 14 – Imposte, tasse, spese di contratto

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette spese di registrazione sono a carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, nessuna esclusa, comprese quelle di registrazione e di bollo, il quale si assume l'onere di provvedere alle formalità di registrazione, sollevando il locatore da ogni incombenza e/o responsabilità in merito.

Art. 15 – Competenza giuridica

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso la sede del Comune di Talamello.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, a tutte le altre disposizioni di legge vigenti nonché agli atti di gara (bando e offerta) .

Art. 16. Privacy

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

Il conferimento dei dati è obbligatorio per poter procedere all'affidamento in locazione.

L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti impedirà di dar corso al procedimento, fatte salve ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente.

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

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).

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore : Per il Comune di Talamello : Ivo Rossi _____

Il conduttore : _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Il locatore : Per il Comune di Talamello : Ivo Rossi _____

Il conduttore : _____

ALLEGATO F

INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO 679/2016/EU

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento 679/2016/UE "General Data Protection Regulation", informiamo che il Comune di Talamello tratta i dati personali da lei forniti e liberamente comunicati. Il Comune di Talamello garantisce che il trattamento dei suoi dati personali si svolge nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della sua dignità, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali.

1. Finalità del trattamento dei dati personali (Art. 13.1.c Regolamento 679/2016/UE)

Tutti i dati personali e sensibili comunicati dal soggetto Interessato, sono trattati dal Titolare del trattamento sulla base di uno o più dei seguenti presupposti di liceità:

- il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso (Art. 6.1.b Regolamento 679/2016/UE);
- il trattamento è necessario per adempiere a un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento (Art. 6.1.c Regolamento 679/2016/UE);
- il trattamento è necessario per motivi di interesse pubblico rilevante sulla base del diritto dell'Unione o degli Stati membri, che deve essere proporzionato alla finalità perseguita, rispettare l'essenza del diritto alla protezione dei dati e prevedere misure appropriate e specifiche per tutelare i diritti fondamentali e gli interessi dell'interessato (Art. 9.2.g Regolamento 679/2016/UE).

In elenco, le finalità per cui i dati personali dell'Interessato verranno trattati:

- per l'inserimento nelle anagrafiche e nei database informatici comunali;
- per la gestione di obblighi di natura contabile e fiscale;
- per la gestione degli oneri derivanti dalla stipulazione del contratto;
- per la rendicontazione nei confronti degli Enti ai quali la normativa riconosce poteri di monitoraggio e controllo nei confronti del Comune;
- per ottemperare a specifiche richieste dell'Interessato.

2. Diritti dell'Interessato (Art. 13.2.b Regolamento 679/2016/UE)

Si comunica che, in qualsiasi momento, l'interessato può esercitare:

- diritto di chiedere al Titolare del trattamento, ex Art. 15 Reg. 679/2016/UE, di poter accedere ai propri dati personali;
- diritto di chiedere al Titolare del trattamento, ex Art. 16 Reg. 679/2016/UE, di poter rettificare i propri dati personali, ove quest'ultimo non contrasti con la normativa vigente sulla conservazione dei dati stessi;
- diritto di chiedere al Titolare del trattamento, ex Art. 17 Reg. 679/2016/UE, di poter cancellare i propri dati personali, ove quest'ultimo non contrasti con la normativa vigente sulla conservazione dei dati stessi;
- diritto di chiedere al Titolare del trattamento, ex Art. 18 Reg. 679/2016/UE, di poter limitare il trattamento dei propri dati personali;
- diritto di opporsi al trattamento, ex Art. 21 Reg. 679/2016/UE.