

**BANDO D'ASTA PUBBLICA  
PER L'ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA DEL RISTORANTE "CALESSE"  
PRESSO IL CENTRO SPORTIVO COMUNALE IN VIA IV NOVEMBRE.**

**01. Oggetto del bando di gara**

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 08.02.2021 e agli esperimenti avviati con determinazione n. 146 del 28/03/2022, è indetta una gara pubblica per l'assegnazione del contratto d'affitto d'azienda del ristorante "Calesse" presso il centro sportivo comunale in via IV Novembre.

L'immobile è catastalmente identificato al N.C.T.R foglio n. 21 mapp. n. 211. Sono altresì incluse le aree esterne di pertinenza.

La consistenza dei locali e delle aree di pertinenza è rappresentata nella planimetria allegata.

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (soprattutto per quanto riguarda le strutture, gli infissi, gli impianti, gli esterni ecc.), comprensivo degli arredi, impianti e stoviglie, catalogati nell'inventario allegato al presente bando.

Nei predetti locali potrà essere esclusivamente esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a ristorante

I locali sono provvisti di pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e di quanto altro necessario per esercitare l'attività sopra indicata.

E' **a carico del conduttore** l'esecuzione, previa preventiva autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di ristorante, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere eventualmente realizzate resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso.

Sono altresì a **carico del conduttore** e anche tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico- sanitari e di sicurezza, nonché ogni altro impegno e spesa indicato nell'apposito paragrafo "*Impegni e doveri del concessionario*".

È obbligatorio il sopralluogo presso i locali in appalto, assistito e attestato dalla Stazione appaltante, da effettuare con le modalità e alle condizioni di seguito precisate:

- a) la Stazione appaltante rilascia l'attestazione di avvenuto sopralluogo che l'offerente deve allegare alla documentazione amministrativa; tuttavia:
  - l'omissione dell'attestazione nella documentazione amministrativa non è causa di esclusione né di soccorso istruttorio se il sopralluogo è stato effettuato e la relativa prova risulta agli atti dell'ufficio;
  - nel solo caso sia stata omessa l'attestazione e il sopralluogo non risulti agli atti dell'ufficio, ma l'offerente dichiara di disporre dell'attestazione omessa per mera dimenticanza, e di aver effettuato regolarmente il sopralluogo assistito, egli può chiedere, a proprio rischio e pericolo, l'attivazione del soccorso istruttorio, che si conclude con l'esclusione se l'offerente non fornisce prova documentale di aver eseguito il sopralluogo assistito;
- b) ai fini della validità dell'avvenuto sopralluogo, questo può essere fatto esclusivamente:
  - da un soggetto di cui all'articolo 80, comma 3, del Codice, dotato di legale rappresentanza o di poteri contrattuali oppure dal direttore tecnico, attualmente in carica;
  - da un dipendente dell'offerente, solo se munito di apposita delega rilasciata da uno dei soggetti indicati in precedenza; a tal fine non è considerato dipendente un soggetto con rapporto di contratto di lavoro intermittente, di somministrazione, di apprendistato o prestatore di lavoro accessorio (voucher) di cui rispettivamente ai Capi II, Sezione II, Capo IV, Capo V e Capo VI del decreto legislativo n. 81 del 2015;

- da un soggetto terzo solo se munito di apposita procura notarile;
- c) sempre ai fini della validità dell'avvenuto sopralluogo;
  - in caso di Forma aggregata già costituita formalmente, il soggetto di cui alla lettera b) deve essere riconducibile al mandatario o capogruppo per le Forme aggregate verticali o miste, oppure a un qualsiasi operatore economico in caso di Forme aggregate orizzontali;
  - in caso Forma aggregata non ancora costituita formalmente, il sopralluogo deve essere fatto da tutti gli operatori economici raggruppati in orizzontale e i soggetti di cui alla lettera b) devono essere riconducibile a tali operatori economici;
  - in caso di consorzio stabile, oppure di consorzio di cooperative o di imprese artigiane, il soggetto di cui alla lettera b) deve essere riconducibile al consorzio offerente oppure all'impresa per il quale il Consorzio concorre e designata per l'esecuzione almeno dei lavori della categoria prevalente;
  - nei casi che precedono, qualora vi sia un mutamento soggettivo o un mutamento nella composizione dell'offerente, che facciano venir meno le condizioni di validità del sopralluogo, il sopralluogo si avrà come non fatto;
- d) nessun soggetto può effettuare sopralluogo per conto di due o più operatori economici che partecipano in concorrenza tra di loro;
- e) il soggetto che effettua il sopralluogo deve essere munito di documento di riconoscimento e di altro documento ufficiale che ne attesti le condizioni giuridiche di cui alla lettera b) ed esibire tali documenti ai fini del rilascio dell'attestazione di cui alla lettera a).

**Per l'esecuzione del sopralluogo, da eseguirsi congiuntamente con il personale dell'ufficio tecnico, dovrà essere richiesto appuntamento inviando comunicazione a mezzo pec all'indirizzo: [protocollo@pec.comune.travagliato.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.travagliato.bs.it).**

## ***02. Durata della locazione***

La locazione avrà una durata di **anni sei (6)**, decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, rinnovabili per un ulteriore periodo della stessa durata, fatta salva la possibilità del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all' art. 29 della legge 27.07.1978, n. 392.

## ***03. Divieto di sub-concessione***

Il conduttore non potrà sub-locare, né sub- concedere o dare a qualsiasi titolo in godimento a terzi i locali di cui trattasi, senza preventiva autorizzazione dell'Ente, pena la risoluzione del contratto per inadempimento.

## ***04. Canone di locazione a base di gara***

L'importo del canone annuale posto a base di gara è così articolato:

- I anno        canone non dovuto (start up attività)
- II anno      € 24.000,00 + IVA
- dal III anno € 42.000,00 + IVA

L'importo complessivo è pertanto pari ad € è pari ad **Euro 192.000,00 (centonovantaduemila/ 00)**, oltre Iva di legge se dovuta.

Il canone mensile da corrispondere, dovrà essere anticipato trimestralmente.

Il predetto canone di locazione non comprende i costi per le utenze (energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, ecc.), che dovranno essere attivate direttamente a nome del conduttore prima dell'inizio dell'attività.

Il canone di locazione aggiudicato in via definitiva a seguito della presente gara pubblica sarà annualmente aggiornato ai sensi di legge.

## ***05. Procedura di gara e criteri di aggiudicazione***

L'affidamento della locazione commerciale avverrà, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 4 e 29 del decreto legislativo 18.04.2016, n. 50 (codice dei contratti pubblici), mediante procedura aperta, con aggiudicazione al soggetto che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, individuata sulla base del miglior

rapporto qualità/prezzo. Al fine di determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa saranno utilizzati esclusivamente il metodo matematico ed i parametri di seguito indicati. L'offerta più vantaggiosa sarà quella che otterrà il punteggio più elevato a seguito della somma algebrica dei singoli punteggi ottenuti con l'applicazione dei seguenti parametri:

Elementi dell'offerta	Punteggio max
A) Offerta economica (canone di locazione annuale)	50
B) Offerta tecnico qualitativa	50
Totale punti assegnabili	100

**Parametro A: Offerta economica**  
(punteggio max 50)

L'offerta economica dovrà riportare l'indicazione, in cifre ed in lettere, del maggior rialzo, in percentuale, sull'importo di locazione a base di gara sopraindicato. All'offerta più alta pervenuta saranno attribuiti 50 punti; le altre offerte saranno valutate, in proporzione, secondo la seguente formula:

$$\frac{Co - CB}{Cmax - CB} \times 50$$

dove:

CB è il canone di locazione posto a base di gara;

Co è il canone di locazione offerto;

Cmax è il canone di locazione più elevato offerto.

**Parametro B: Offerta tecnico qualitativa**  
(punteggio massimo 50)

Criterio	Descrizione	Punteggio massimo
1	Impegno del conduttore ad effettuare investimenti nei locali e nelle attrezzature volti al miglioramento della qualità dei locali e del servizio.	10
2	Impegno del conduttore ad organizzare iniziative rivolte a tutte le fasce d'età, dirette a favorire la convivialità e la sinergia con le attività presenti sul territorio. (garantire l'offerta per eventi, banchetti per eventi quali matrimoni battesimi etc.. , pranzi di lavoro, pranzi e/o cene sociali di associazioni di ogni genere)	20
3	Impegno del conduttore ad effettuare attività di promozione del territorio e della sua cucina tipica.	20

I punteggi di natura tecnico qualitativa saranno attribuiti da una apposita Commissione valutatrice, nominata con atto dirigenziale dopo la scadenza del bando di gara, sulla base della somma algebrica dei punteggi mediamente attribuiti dai componenti della predetta commissione per ciascun criterio sopra indicato, determinati applicando ai punteggi massimi previsti i seguenti coefficienti:

Ottimo (proposta di ottimo livello qualitativo): **100% (cento per cento);**

Buono (proposta di buon livello qualitativo): **70% (settanta per cento);**

Sufficiente (proposta di sufficiente livello qualitativo): **40% (trenta per cento);**

Insufficiente (proposta carente, generica ed inadeguata): **0% (zero).**

I singoli punteggi saranno arrotondati alla seconda cifra decimale tenendo conto della eventuale terza cifra decimale (per difetto se la terza cifra decimale è inferiore a cinque ovvero per eccesso se la stessa è maggiore o uguale a cinque).

La procedura trova disciplina nel presente Bando. L'aggiudicazione si intende definitiva per l'Amministrazione comunale soltanto dopo l'approvazione dell'esito di gara, a termine di legge, da parte degli organi competenti.

L'aggiudicatario rimarrà invece vincolato fin dal momento dell'aggiudicazione, nelle more della stipula del contratto.

L'Amministrazione comunale si riserva di aggiudicare la gara anche nel caso di presentazione di un'unica offerta valida.

## **06. Soggetti ammessi alla gara e requisiti richiesti**

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 45 del decreto legislativo n. 50/2016, che non incorrono in alcuno dei motivi di esclusione di cui all' art. 80 del medesimo decreto legislativo, in possesso dei requisiti morali per l' esercizio delle attività di somministrazione previsti dalla normativa vigente ( Decreto legislativo n. 59/2010 e s. m. i.); i soggetti partecipanti dovranno indicare un soggetto in possesso dei requisiti professionali di cui all' art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010.

La partecipazione di raggruppamenti temporanei di concorrenti, consorzi, è regolata dall' art. 48 del decreto legislativo n. 50/2016 e dalle prescrizioni di cui al presente Bando di Gara.

Nel caso in cui la domanda sia presentata da gruppi di persone fisiche non ancora costituiti in forma societaria, è necessario presentare una dichiarazione contenente l'impegno a provvedervi entro 30 giorni dall'aggiudicazione del bando.

Per essere ammessi alla Gara i soggetti interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a. essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016;
- b. essere in possesso dei requisiti morali di cui all' art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010;
- c. essere in possesso di uno dei requisiti professionali per l'accesso all' attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui all' art. 71, commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo n. 59/2010 e più precisamente:
  - avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di Trento e di Bolzano;
  - avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all' amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell' imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all' Istituto nazionale per la previdenza sociale;
  - essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione di alimenti.

Sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti professionali sopra indicati devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall' eventuale persona preposta all' attività commerciale.

In caso di Raggruppamenti Temporanei di Imprese i requisiti di accesso devono essere posseduti secondo le seguenti prescrizioni:

- il requisito di cui alle precedenti lettere a) e b) deve essere posseduto da ciascuna delle imprese raggruppate;
- i requisiti di cui alla precedente lettera c) devono essere posseduti dal soggetto partecipante mandatario.

I Consorzi sono ammessi alle stesse condizioni previste per le imprese singole nel caso in cui posseggano direttamente i requisiti sopra prescritti. In caso contrario i Consorzi possono partecipare alla gara utilizzando i requisiti posseduti dalle proprie consorziate per conto delle quali partecipano. Si applicano in ogni caso le disposizioni vigenti in materia di ammissione dei Consorzi alle gare.

Le imprese straniere aventi sede in uno stato UE sono ammesse alle condizioni di cui al D.Lgs. n. 50/ 2016, su presentazione delle attestazioni ivi previste.

### **07. Modalità di partecipazione alla gara e presentazione dell'offerta**

Le offerte, redatte in lingua italiana o accompagnate da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, dovranno pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **entro le ore 12:00 del 28.04.2022**; è altresì facoltà degli offerenti la consegna a mano dei plichi all'ufficio di protocollo generale del Comune di Travagliato, sito in Piazza Libertà n. 02, negli orari di apertura al pubblico, che ne rilascerà apposita ricevuta.

Pena l'esclusione dalla gara, il plico di offerta dovrà essere idoneamente chiuso e con apposizione di timbri e/o firma sui lembi di chiusura, e dovrà recare sull'esterno le generalità del mittente e la seguente dicitura: **“Offerta per l'asta relativa al contratto d'affitto d'azienda del ristorante “Calesse” presso il centro sportivo comunale in via IV Novembre.”**.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. I plichi pervenuti in ritardo resteranno a disposizione dei partecipanti interessati che ne dovranno curare il sollecito ritiro.

Il plico, a pena d'esclusione, deve contenere al suo interno **tre** buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente **“A - Documentazione”**, **“B - offerta tecnica”**, **“C - “Offerta economica”**.

**La busta “A - DOCUMENTAZIONE” deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:**

**modello 1 - Domanda di partecipazione**, contenente le generalità dell'offerente e corredata dalla dichiarazione in carta semplice, a firma del legale rappresentante o procuratore (in tal caso è da allegarsi copia della procura), redatta secondo il **modello 1 allegato con relativa visura camerale** con la quale il partecipante dichiara, in relazione alla gara in oggetto:

1. che i documenti di gara sono sufficienti ed atti ad individuare completamente l'oggetto della gara stessa ed a consentire l'esatta valutazione di del bene oggetto di bando e relativi oneri connessi;
2. di aver preso visione dei luoghi oggetto del contratto di affitto e che non sussistono impedimenti alla gestione degli stessi secondo le obbligazioni previste dallo schema di contratto e dal Codice Civile;
3. di accettare incondizionatamente tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente Bando e nello schema di contratto;
4. l'insussistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e di possesso degli ulteriori requisiti di cui al D.Lgs 59/2010;
5. la composizione degli organi sociali e l'indicazione del detentore la rappresentanza legale;

**modello 2 – Dichiarazione possesso requisiti** D.Lgs 59/2010 redatta secondo il **modello 2** allegato;

**Dichiarazione di sopralluogo assistito** rilasciata dall'ufficio tecnico comunale dopo l'avvenuta visita;

**La busta “B - OFFERTA TECNICA ” deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:**

**modello 3 – Offerta tecnico qualitativa**

**La busta “C - OFFERTA ECONOMICA” deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:**

**modello 4 - Proposta di offerta** economica per il **canone annuo di affitto** redatta utilizzando il **modello 4 allegato**. Qualora ci sia discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere. L'offerta dovrà essere obbligatoriamente firmata dal soggetto proponente.

#### **Precisazioni:**

Nel caso di riscontro di non veridicità nelle dichiarazioni rilasciate, si procederà a dare comunicazione all'Autorità competente ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000.

L'atto di concessione in forma di atto pubblico amministrativo e la susseguente stipula del relativo disciplinare d'uso è subordinato al positivo esito delle procedure di controllo e delle dichiarazioni sostitutive prodotte in sede di selezione.

Le spese relative alla stipula del disciplinare di concessione, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non provveda alla presentazione della documentazione entro i termini della richiesta da parte del Comune di Travagliato, ovvero la documentazione non sia ritenuta conforme alle dichiarazioni presentate in sede di selezione, l'Amministrazione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con atto motivato ed assegnerà la concessione al concorrente che segue nella graduatoria, previa acquisizione della documentazione di rito.

La mancata sussistenza delle condizioni dichiarate è motivo di revoca dell'aggiudicazione.

**Costituirà motivo di esclusione la mancanza, anche parziale, delle dichiarazioni e dei documenti richiesti al presente articolo, nonché la non conformità degli stessi a quanto richiesto dal presente bando.**

### ***08. Esame delle offerte ed aggiudicazione***

In seduta pubblica, da tenersi presso la sede municipale di P.zza Libertà, n. 02, **il giorno 29.04.2022 alle ore 09:00**, Il Dirigente competente per materia procederà, alla presenza di almeno due testimoni e di altra persona con funzioni di segretario, all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa contenuta negli stessi.

In questa sede non si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e l'offerta tecnico qualitativa ed ove ne ricorrano i presupposti (carenza di elementi formali della domanda), si procederà all'attivazione della procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del decreto legislativo 18.04.2016, n. 50.

Con specifico atto del Dirigente, sarà successivamente nominata alla chiusura dei termini del bando, la Commissione, che nel corso di una o più sedute riservate, procederà, in base ai criteri indicati nel presente Bando di Gara, alla valutazione delle offerte tecnico qualitative presentate. In successiva seduta pubblica presieduta dal Dirigente competente per materia coadiuvato da altra persona con funzioni di segretario, la cui data sarà comunicata ai concorrenti ammessi alla Gara con anticipo non inferiore a cinque giorni lavorativi, la Commissione valutatrice renderà pubblici, alla presenza di almeno due testimoni, i punteggi attribuiti alle offerte tecnico qualitative presentate, dopodiché si procederà, nel corso della stessa seduta, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche presentate ed al conseguente calcolo dei punteggi attribuibili sulla base dei parametri indicati nel presente Bando di Gara, al fine di formulare la graduatoria finale.

o svolgimento di tale seduta e l'esito della Gara sarà riportato in apposito processo verbale, compilato a cura del segretario, che dovrà essere firmato dal Presidente e dai testimoni presenti. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata con successivo e specifico atto del Dirigente competente per materia.

In caso di parità del punteggio complessivo (parametro A + parametro B) si procederà come segue:

- 1) la locazione verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio parziale del predetto parametro A (offerta economica) prescindendo da quello attribuito all'offerta tecnico qualitativa (parametro B);
- 2) in caso di parità anche del punteggio parziale di cui al precedente punto 1) si procederà mediante sorteggio pubblico.

Il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare la locazione anche in presenza di un'unica offerta valida se, a proprio insindacabile giudizio, sarà ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione comunale si riserva comunque anche la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che l'offerente possa vantare alcuna pretesa risarcitoria in merito, se nessuna offerta risulterà conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, come previsto dall'articolo 95, comma 12), del Codice dei contratti D. Lgs. 50/2016. Alle sedute pubbliche di Gara potranno presenziare i soggetti che hanno presentato l'offerta, o loro delegati, e chiunque ne abbia interesse.

### ***09. Deposito cauzionale e stipula del contratto***

A garanzia del regolare e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla locazione, il soggetto che risulterà definitivamente aggiudicatario dovrà costituire, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data dell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, **(cui termini saranno opportunamente valutati in ordine alle restrizioni vigenti legate all'emergenza Covid-19) un deposito cauzionale, sotto forma di fidejussione bancaria, in misura pari al canone annuale di aggiudicazione della prima annualità.**

La mancata costituzione di tale garanzia nel termine sopra indicato determinerà la decadenza dell'affidamento in locazione del locale commerciale.

Dopo l'avvenuta costituzione della predetta cauzione sarà possibile dare corso alla stipula del contratto di

locazione con spese a completo carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione dello stesso che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/ 1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

La mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione ed il conseguente incameramento da parte dell' Amministrazione Comunale, a titolo di penale, del deposito cauzionale versato, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione.

Se nel corso dell'esecuzione del contratto il conduttore non adempie alle riparazioni ordinarie di cui all'art. 1609 del C. C. ed a quelle inerenti agli impianti ed ai servizi, il locatore potrà sostituirsi allo stesso prelevando la somma necessaria dal predetto deposito cauzionale; in tale eventualità il conduttore dovrà reintegrare il deposito cauzionale entro venti giorni naturali e consecutivi dalla richiesta del Comune, pena la risoluzione del contratto per inadempimento.

Nel caso in cui vi sia risoluzione anticipata del contratto di locazione, la cauzione prestata potrà essere incamerata parzialmente o totalmente dal Comune, fino alla copertura dei danni arrecati all' Amministrazione Comunale per la gestione diretta e/ o per le eventuali maggiori spese connesse al nuovo contratto.

### **10. Polizze assicurative**

Il conduttore rimarrà unico responsabile, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore, per eventuali danni che potranno essere arrecati a persone, animali e/ o a cose, sia proprie che dell'Amministrazione e/ o di terzi, nel corso di esecuzione del contratto o in conseguenza del medesimo, senza riserve o eccezioni.

A tale scopo, all'atto della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare, a pena di decadenza per fatto a lui imputabile, apposita polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell' Assicurato/ Concessionario), a garanzia di eventuali danni per incendio e garanzie accessorie, con la previsione RT (ricorso terzi), nonché ulteriore polizza assicurativa per responsabilità civile RCT/ RCO – responsabilità civile verso terzi e/ o verso i lavoratori - con massimali assicurativi di:

**- RCT/RCO Euro 3.000.000,00 (tremilioni/ 00);**

**- Rischio incendio locali in locazione Euro 1.000.000, 00 (unmilione/00 );**

**- Rischio incendio ricorso terzi, ivi compreso anche il Comune di Travagliato che deve essere espressamente considerato come ricompreso nei terzi, Euro 3.000.000,00 (tremilioni/ 00).**

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempimento ex art. 1456 del Codice Civile.

La polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell' Assicurato/ Concessionario), oltre alle garanzie di base, dovrà obbligatoriamente prevedere anche le seguenti estensioni di garanzia: ricorso terzi con massimale non inferiore ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni/ 00) per sinistro ed in cui il Comune di Travagliato deve essere considerato terzo; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Travagliato, suoi amministratori e dipendenti.

La polizza RCTO dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- RCT non inferiore ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni/ 00) unico; max RCO non inferiore ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni/ 00) per ogni dipendente e/ o addetto infortunato. La polizza dovrà obbligatoriamente prevedere inoltre le seguenti estensioni di garanzia: colpa grave dell' assicurato; dolo e colpa grave delle persone di cui deve rispondere, RC personale di tutti i dipendenti ed addetti all' attività; nel novero dei terzi deve essere compreso il Comune di Travagliato, suoi amministratori e dipendenti; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Travagliato, suoi amministratori e dipendenti; RC derivante da violazione delle disposizioni di cui al

decreto legislativo n. 81/2008.

Il costo della predette coperture assicurative sarà ad esclusivo e completo carico del conduttore.

Nell' ipotesi di aggiudicazione ad un raggruppamento di concorrenti, le predette coperture assicurative dovranno garantire in unica polizza, valida ed efficace, tutte le imprese costituenti il raggruppamento.

Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall' esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonererà il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto.

## **11. Impianti**

È a completo carico del conduttore l' esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie all'esercizio dell' attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l' esercizio dell' attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere eventualmente realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso.

Sono altresì a carico del conduttore anche tutte le spese indicate nel successivo paragrafo "Impegni e doveri del conduttore".

Durante il periodo di esecuzione del contratto è fatto divieto al conduttore di eseguire modifiche e/ o adeguamenti agli impianti senza la preventiva autorizzazione espressa del locatore; in caso contrario il locatore potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del 'Codice Civile'.

In caso di modifiche e/ o adeguamenti degli impianti dovranno in ogni caso comunque essere acquisite, predisposte ed eseguite, a cura e spese del conduttore, le opportune e specifiche denunce e/o certificazioni, nonché i conseguenti programmi di controllo e verifica periodica.

## **12. Impegni e doveri del conduttore**

Sono a carico del conduttore:

- la presentazione presso il SUAP del Comune di Travagliato della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ( SCIA) per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, nonché l' acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi in locazione e l' espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell' attività;
- l'esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell' immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l' esercizio dell' attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l' esercizio dell'attività. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;
- l'acquisto degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e quanto altro necessario per l' esercizio dell' attività;
- le spese di ordinaria manutenzione dei locali, dei serramenti, degli infissi interni ed esterni e degli



impianti tecnologici in essi presenti, ivi compresa, nonché quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi;

- le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e di quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;
- ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione del presente bando di gara ed all'esecuzione del successivo contratto di locazione, senza alcun diritto di rivalsa, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione del contratto di locazione che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/ 1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.
- la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi e/ o adeguamenti che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, anche per effetto di nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso dello stesso periodo;
- l'ottenimento dei necessari certificati di prevenzione incendi, con relativa pratica, e/ o quant' altro si renda necessario per disposizioni di legge;
- la richiesta e l'ottenimento di eventuali nulla osta e pareri da parte delle pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori e per l'avvio dell'attività commerciale;
- il mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
- l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- l'impegno a non installare nei locali concessi in locazione video- giochi, juke- box, slot- machine e ogni altro gioco meccanico o elettronico;
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.Lgs 81/ 08 e s. m. i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
- segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;
- mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.
- osservare, per quanto attiene all'orario di apertura e chiusura dell'esercizio, le indicazioni previste dalle vigenti disposizioni in materia di pubblici servizi;
- l'impegno, in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, a non cedere a terzi il contratto, salvo preventiva autorizzazione dell'Ente;
- mantenere il decoro delle aree esterne, mediante interventi di manutenzione sul patrimonio arboreo. Sono pertanto a carico del conduttore le operazioni di taglio dell'erba e di potatura delle essenze, nonché di pulizia generale.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che:

Per “manutenzione ordinaria” si intende l’esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l’ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali e degli impianti oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali. Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell’arte ed affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati.

Qualsiasi modifica relativa ai locali locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere obbligatoriamente oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 del Codice Civile.

Qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, a perfetta regola d’arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi.

I lavori eseguiti dal conduttore durante l’esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

### ***13. Migliorie***

Il Conduttore potrà in ogni tempo proporre migliorie ai locali ed agli impianti in essi presenti al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che il Locatore si riserva di esaminare ed approvare, anche con eventuali prescrizioni.

Tali interventi saranno eseguiti ad esclusivo carico e spesa del conduttore che, alla scadenza del rapporto contrattuale, nulla potrà chiedere al locatore quale corrispettivo per il miglioramento apportato.

Qualora i suddetti interventi vengano eseguiti in assenza di preventiva approvazione da parte del locatore, questi potrà richiedere l’immediata restituzione dell’immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 del Codice Civile.

### ***14. Garanzia di protezione e riservatezza dei dati***

Il Comune di Travagliato in qualità di titolare, tratterà i dati personali conferiti per la partecipazione alla procedura con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per le finalità previste dal Regolamento (UE) 2016/679 (RGPD), in particolare per l’esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all’esercizio dei propri pubblici poteri, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici. Il conferimento dei dati è indispensabile e la loro mancata indicazione non consentirà di completare l’istruttoria necessaria per il rilascio del provvedimento finale.

I dati saranno trattati per tutto il tempo necessario alla definizione della procedura di assegnazione.

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da collaboratori del Comune di Travagliato espressamente nominati come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell’Unione europea.

Alcuni dati potranno essere pubblicati on line nella sezione Amministrazione Trasparente per adempiere agli obblighi di legge previsti del D.Lgs. n. 33/2013 - testo unico in materia di trasparenza amministrativa.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l’accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del RGPD). L’apposita istanza all’Autorità è presentata contattando il Responsabile della protezione dei dati presso il Comune di Travagliato (Responsabile della Protezione dei dati personali, Piazza Libertà n. 02 - 25039 Travagliato (BS) Pec:protocollo@pec.comune.travagliato.bs.it).

### **15. Altre informazione**

- Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità indicate nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
- I requisiti soggettivi richiesti dal presente devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda di partecipazione al bando.
- Qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'aggiudicatario della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile oggetto dell'affitto.
- L'Aggiudicatario s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto di affitto.
- Pena l'esclusione, è fatto divieto al medesimo soggetto di presentare più offerte.
- Nel caso di offerta non recapitata a mano presso l'ufficio di protocollo del Comune di Travagliato, il recapito della stessa nei tempi previsti dal presente bando rimane ad esclusivo rischio del mittente.
- Non possono essere ammesse offerte per procura.
- Non possono essere ammesse offerte per persona da nominare.
- Tutte le spese inerenti e conseguenti la concessione dell'immobile in argomento sono a carico dell'aggiudicatario.
- La documentazione è disponibile per la consultazione da parte degli interessati sul sito istituzionale del Comune di Travagliato.
- Per quanto non previsto dal presente si rimanda al R.D. 827/1924.
- Per ulteriori informazioni, rivolgersi al Comune di Travagliato, Ufficio Tecnico settore lavori pubblici, negli orari di apertura al pubblico, tel. 030/661961 Fax 030/661965.
- Il responsabile del procedimento è l'Arch. Mensi Luigi Renato.

Del presente bando è dato avviso mediante pubblicazione:

- di estratto all'albo pretorio comunale;
- di estratto sul sito istituzionale.

**Il Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici**

*(Arch. Luigi Renato Mensi)*

Allegati:

- modello 1 Domanda di partecipazione
- modello 2 Dichiarazione possesso requisiti
- modello 3 Offerta tecnica
- modello 4 Offerta economica in marca da bollo € 16.00
- Schema di contratto
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Planimetria dei locali
- Consistenza arredi – impianti - stoviglie