



Bando per la locazione ad uso commerciale (somministrazione al pubblico di alimenti e bevande) di un immobile posto all'interno dell'OASI VERDE

1. Oggetto del bando di gara

Con il presente bando è indetta una gara pubblica per l'affidamento in locazione commerciale, ai sensi della Legge n. 392/ 1978 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'immobile di proprietà comunale denominato "Chiosco" posto all'interno dell'area "Oasi verde" ubicato in Seriate, via Lazzaretto, catastalmente identificato al foglio 41, particella 14791, categoria D/8, Rendita Euro 3.335,20.

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.), con tutti gli arredi e le attrezzature eventualmente presenti nei locali, con uno sviluppo planimetrico di circa 200 mq e una superficie commerciale di circa 250 mq, distribuita su due livelli, comprendente i seguenti locali, ed è così suddiviso:

- **PIANO TERRA:**
- Area esterna di pertinenza (portico e veranda)
- Sala punto di ristoro (sala da pranzo e bar)
- Servizi igienici per il pubblico
- Cucina e servizi igienici per il personale
- Disimpegni
- **PRIMO PIANO:**
- Sala da pranzo (sala polivalente)

come da planimetrie allegate (Allegato 2).

Nella locazione è compresa anche un'area verde pertinenziale al chiosco, parte del mappale 14791 di circa 3.000 mq (compreso il chiosco), con le attrezzature e gli arredi a oggi presenti, delimitata parzialmente da una staccionata in legno per uno sviluppo complessivo di circa 410 m lineari e comunque dai percorsi ciclopedonali esistenti. L'esatta individuazione dell'immobile locato, comprensivo del fabbricato denominato Chiosco e dell'area verde pertinenziale, sarà effettuata a seguito di frazionamento, secondo il perimetro individuato nell'allegato E, a cura e spese del Comune entro la sottoscrizione del contratto. Il frazionamento interesserà presumibilmente i mappali 14791 - 1899 ed il mappale posto a sud senza numero (x). In ogni caso eventuali ritardi sul frazionamento non condizioneranno l'inizio della locazione

Nei predetti locali potrà essere esclusivamente esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

I beni mobili attualmente presenti nel chiosco e nell'area verde pertinenziale sono desumibili dall'inventario "allegato 3".

Sono presenti due access point per la navigazione libera come previsto dal Bando Europeo Wifi4Eu, pertanto il Locatario dovrà garantire una connessione internet a 30Mbit attiva h24, a cui verranno collegati gli apparati per le connessioni.

L'edificio esistente ha necessità di adeguamento impiantistico di cui al successivo art 12.

E' a completo carico del conduttore (fatto salvo quanto previsto all'art. 4) l'esecuzione, previa preventiva autorizzazione da parte del locatore, delle 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 eventualmente realizzate 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 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 Locatario'.

I lavori dovranno essere eseguiti prima dell'utilizzo dell'intero immobile.

Considerato che i lavori dovranno essere eseguiti prima dell'utilizzo dell'immobile, nel corso dei lavori di adeguamento dell'edificio esistente potranno essere utilizzati manufatti alternativi per l'attività di somministrazione quali ad esempio casette prefabbricate, container, gazebo, tensostruttura, con esclusione dei food truck e simili. E' ammesso altresì l'utilizzo del chiosco esistente, mediante idonea compartimentazione dei locali e di divisione degli impianti elettrici ognuno con il proprio quadro, può essere utilizzato nel seguenti modalità:

- Allestimento preparazione consumazioni nella veranda del chiosco con apparecchiature solo elettriche (no apparecchiature alimentate a gas metano o GPL).
 - Accesso ai bagni tramite compartimentazione dalla rimanente struttura tramite idonea parete
 - Utilizzo degli spazi interni al piano terra per la custodia delle materie alimentari tramite compartimentazione rispetto al piano primo ed al locale cucina.
-

2. Durata della locazione

La locazione avrà una durata di **anni sei (6)**, decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, rinnovabili tacitamente per un ulteriore periodo della stessa durata.

3. Divieto di sub-locazione

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

4. Canone di locazione

L'importo del canone annuale, calcolato secondo i dati dell'OMI per la zona considerata, posto a base di gara è pari ad **Euro 15.000,00 (quindicimila/00)**, oltre IVA di legge se dovuta, da corrispondere, entro i primi cinque (5) giorni di ciascun mese, in rate mensili anticipate di pari importo.

Non sono ammesse offerte pari o inferiori al canone posto a base di gara.

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.

Ai sensi di quanto previsto dall' art. 32 della legge 27.07.1978, n. 392, il canone di locazione aggiudicato in via definitiva a seguito della presente gara pubblica sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% (settantacinqueper cento) della variazione accertata dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

L'ammontare del canone offerto potrà essere utilizzato come compartecipazione del Comune alle spese di adeguamento di cui all'articolo 1 comma 8 documentate e rendicontate per un ammontare pari al 50% delle 12 annualità.

5. Prestazione energetica degli immobili

Ai sensi di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come sostituito dal comma 1 dell'art. 6 del decreto- legge 4 giugno 2013, n. 63, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si precisa che l'attestato di prestazione energetica (APE) sarà redatto a cura del Comune prima della sottoscrizione del contratto.

6. Procedura di gara e criteri di aggiudicazione

L'affidamento della locazione commerciale avverrà, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2, 3, 5, 10 del decreto legislativo 31.03.2023, n. 36 (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)	60
B) Offerta tecnico qualitativa	40
Totale punti assegnabili	100

Parametro A: Offerta economica

(punteggio max 60)

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:

$$\frac{C_o - C_B}{C_{max} - C_B} \times 60$$

dove:

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

C_o è il canone di locazione offerto;

C_{max} è il canone di locazione più elevato offerto.

Parametro B: Offerta tecnico qualitativa

(punteggio massimo 40)

Criterio	Descrizione	Punteggio massimo
-----------------	--------------------	--------------------------

1	Orari settimanali di svolgimento dell'attività	10
2	Attività socio animative proposte rivolte a tutte le fasce d'età, dirette a favorire la convivialità	10
3	Impegno del conduttore ad inserire nell'attività commerciale personale appartenente a categorie protette	8
4	Qualità dell'offerta enogastronomica	5
5	Interventi di contenimento del consumo di alcolici	5
6	Attività benefiche	2

In ogni caso le proposte devono riguardare la realizzazione congiunta delle seguenti attività:

- **orari settimanali di svolgimento dell'attività**, deve essere garantita la massima apertura nel periodo aprile-ottobre senza possibilità di chiusura, nel periodo novembre-marzo l'attività potrà essere ridotta
- **attività socio-animative**, contraddistinte dalla realizzazione di iniziative dedicate alla musica, al teatro, al cinema e alla danza, nonché dall'allestimento di spazi dedicati alla pratica sportiva, inclusi progetti specifici per bambini e per le famiglie da realizzarsi nelle ore diurne;
- **percorsi enogastronomici**, contraddistinti dal consumo, dalla degustazione e dalla promozione di prodotti agricoli ed enogastronomici;
- **attività di sensibilizzazione al consumo responsabile di alcolici**, soprattutto nei confronti dei **giovani**.
- **attività benefiche**, contraddistinte dalla realizzazione di eventi in collaborazione con una o più realtà locali (associazioni riconosciute, comitati, fondazioni, società cooperative ed altri enti di carattere privato, con o senza personalità giuridica) nell'ambito dell'assistenza, della solidarietà, della beneficenza, della ricerca scientifica di particolare interesse sociale.

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% (setanta per cento)**;

Sufficiente (proposta di sufficiente livello qualitativo): **30% (trenta per cento)**;

Insufficiente (proposta carente e/o generica e/o 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).

7. Soggetti ammessi alla gara e requisiti richiesti

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 65 del decreto legislativo n. 36/2023, che non incorrono in alcuno dei motivi di esclusione di cui all' art. 94 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. 68 del decreto legislativo n. 36/2023 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. 94 del decreto legislativo n. 36/2023;
 - b. essere in possesso dei requisiti morali di cui all' art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010;
 - c. essere in possesso di almeno 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 (art. 14 L.R.T. n. 28/2005) 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 provincie 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. 36/2023, su presentazione delle attestazioni ivi previste.

8. Modalità di partecipazione alla gara e presentazione

Le offerte, redatte in lingua italiana o accompagnate da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, dovranno pervenire in plico chiuso, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del Comune di Seriate **entro le ore 12:00 del giorno 08/01/2023.**

Il plico, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare sulla parte esterna il nome e cognome dell'offerente, o la esatta denominazione sociale in caso di persona giuridica, e la dicitura **"Contiene offerta per la locazione ad uso commerciale di un immobile di proprietà comunale denominato "Chiosco" posto all'interno dell'area "Oasi verde - NON APRIRE"** e dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- la '**documentazione amministrativa**' come sotto specificato;
- la busta contenente l'**offerta economica**, debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura;
- la busta contenente l'**offerta tecnico qualitativa**, debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

L'apertura dei plichi è riservata all' apposita Commissione valutatrice che sarà nominata con successivo specifico provvedimento dirigenziale dopo la scadenza di cui sopra.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

A prescindere dalla modalità di presentazione si specifica che il termine sopra indicato è da considerarsi perentorio e cioè a pena di non ammissione alla gara. L'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità ove il plico giunga all' Ufficio protocollo comunale oltre il predetto termine, anche se per cause di forza maggiore. A tal fine farà unicamente fede la data e l'ora di arrivo apposti sul plico da parte dell'Ufficio protocollo all'atto della sua ricezione.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Nel plico dell'offerta dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

'Documentazione amministrativa'

- Domanda di partecipazione alla selezione, alla quale dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/i;
- dichiarazione sottoscritta dall' offerente ai sensi del DPR 445/2000, relativa ai **Requisiti Generali**, da compilare sull' apposito modulo allegato sotto lettera "A" al presente bando, alla quale dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/ i;
- dichiarazione sottoscritta dall' offerente ai sensi del DPR 445/2000, relativa ai **Requisiti Morali e Professionali**, da compilare sull' apposito modulo allegato sotto lettera "B" al presente bando, alla quale dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/i.

Nel caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti o di consorzi ordinari di concorrenti già costituiti, alle dichiarazioni dovrà essere allegato, a pena di esclusione, anche il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria, redatto nelle forme di legge, ovvero copia autentica dell'atto costitutivo del consorzio.

Nel caso di consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lettere b), c) e d) del decreto

legislativo n. 36/2023, alle dichiarazioni dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto costitutivo del consorzio in copia autentica.

Per le società le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante o da altro soggetto avente un titolo giuridico, allegando copia autentica del Certificato di iscrizione al Registro delle imprese, in carta semplice, di data non anteriore a sei (6) mesi da quella prevista per la presentazione dell'offerta; nel caso di società/ ditta/ ente non soggetta ad iscrizione nel Registro delle imprese, dovrà essere allegata copia, non autentica, dell'atto, redatto in lingua italiana o accompagnato da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta. Ai sensi del D. P. R. n. 445/ 2000 la documentazione richiesta al presente punto può essere sostituita da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva nella quale siano indicati i dati presenti negli stessi documenti.

Per i consorzi ordinari di concorrenti e per i raggruppamenti temporanei di concorrenti le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante del consorzio o del raggruppamento, se il raggruppamento o il consorzio ordinario risultano già costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono raggrupparsi o consorziarsi, nel caso di raggruppamenti o consorzi da costituirsi successivamente; nel caso di consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lettere b), c) e d) del decreto legislativo n. 36/2023 la predetta dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio e dal legale rappresentante delle relative consorziate indicate come esecutrici delle prestazioni. In caso di società dovranno essere allegate anche tutte le certificazioni societarie previste nel precedente paragrafo.

Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona, deve essere allegata, a pena di esclusione, in originale o copia autenticata la procura notarile redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente; nel caso di consorzi ordinari di concorrenti o di raggruppamenti temporanei di concorrenti, la procura notarile dovrà essere sottoscritta da tutte le imprese costituenti il consorzio o il raggruppamento temporaneo di concorrenti e, nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del decreto legislativo n. 50/ 2016, dal legale rappresentante del consorzio e dal legale rappresentante delle relative consorziate indicate come esecutrici delle prestazioni.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di verificare le dichiarazioni formulate nella forma dell'autocertificazione/dichiarazione sostitutiva ed attestanti il possesso dei requisiti per la partecipazione e per la successiva stipula del contratto. In caso di verifica negativa o di mancata dimostrazione dei requisiti dichiarati in sede di gara, nonché di perdita dei requisiti per la sottoscrizione del contratto, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione, alla segnalazione del fatto all'Autorità giudiziaria competente ed all'eventuale recesso della locazione se già stipulata.

'Offerta economica'

L'offerta economica, redatta sull'apposito modulo allegato sotto lettera 'C' al presente bando e da inserire in busta debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà recare l'intestazione del mittente e la dicitura '*Offerta economica*'. L'offerta dovrà essere in bollo (marca da Euro 16,00), redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente e, a pena di esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da chi abbia il potere di rappresentarlo legalmente. L'offerta dovrà riportare, in cifre ed in lettere, il rialzo, espresso in percentuale, sull'importo di locazione a base di gara sopraindicato. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello in lettere, verrà preso in considerazione quello espresso in lettere.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base di gara, né offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

'Offerta tecnico qualitativa'

L'offerta tecnico qualitativa, redatta sull'apposito modulo allegato sotto lettera 'D' al presente bando e da inserire in busta debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà recare l'intestazione del mittente e la dicitura '*Offerta tecnico qualitativa*'. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente e, a pena di esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da chi abbia il potere di rappresentarlo legalmente.

9. Esame delle offerte ed aggiudicazione

Con specifico atto del Dirigente competente per materia sarà nominata la Commissione valutatrice 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 seduta pubblica, da tenersi presso il Palazzo Comunale di Seriate posto in Piazzale della Resistenza n. 1 il **giorno 09/01/2024 alle ore 15:00**, Il Dirigente dell'Amministrazione Comunale 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 prima dell'apertura dell'*offerta tecnico qualitativa* ed ove ne ricorrano i presupposti (carezza di elementi formali della domanda), si procederà all'attivazione della procedura di soccorso istruttorio mutuata dall'art.101, comma 1, del decreto legislativo 36/2023. In caso di non necessità di soccorso istruttorio si procederà, in seduta riservata, all'apertura dell'*offerta tecnico qualitativa*.

In successiva seduta pubblica presieduta dal Dirigente dell'Amministrazione Comunale 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 tre 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. Lo 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 108, comma 10, del Codice dei contratti D. Lgs. 36/2023.

Alle sedute pubbliche di Gara potranno presenziare i soggetti che hanno presentato l'offerta, o loro delegati, e chiunque ne abbia interesse.

10. 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, un deposito cauzionale in misura pari a 3 (tre) mensilità del canone di aggiudicazione.

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 inadempienza.

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.

11. 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/ Locatario), 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 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila/00); Rischio incendio locali in locazione Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00); Rischio incendio ricorso terzi, ivi compreso anche il Comune di Seriate che deve essere espressamente considerato come ricompreso nei terzi, Euro 7.150.000, 00 (settemilionicentocinquantamila/ 00).

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempienza

ex art. 1456 del *Codice Civile*.

La polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell'Assicurato/Locatario), oltre alle garanzie di base, dovrà obbligatoriamente prevedere anche le seguenti estensioni di garanzia: colpa grave dell'assicurato; dolo e colpa grave delle persone di cui deve rispondere; ricorso terzi con massimale non inferiore ad Euro 7.150.000,00 (settemilionicinquantamila/00) per sinistro ed in cui il Comune di Seriate deve essere considerato terzo; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Seriate, suoi amministratori e dipendenti.

La polizza RCTO dovrà avere le seguenti caratteristiche: RCT non inferiore ad Euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila/00) unico; max RCO non inferiore ad Euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila/00) per ogni dipendente e/o addetto infortunato. La polizza dovrà obbligatoriamente prevedere inoltre le seguenti estensioni di garanzia: RC personale di tutti i dipendenti ed addetti all' attività; nel novero dei terzi deve essere compreso il Comune di Seriate, suoi amministratori e dipendenti; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Seriate, suoi amministratori e dipendenti; RC derivante da violazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 81/2008.

Il costo delle 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.

12. Impianti

L'edificio al fine del suo completo utilizzo ha necessità di adeguamento impiantistico sia per quanto riguarda l'alimentazione a gas metano sia per quanto riguarda l'energia elettrica. Per come si presenta la struttura l'edificio ha anche la necessità che l'adeguamento impiantistico preveda anche l'installazione di un impianto di rilevazione fumi, fatta salva la possibilità di modificare le caratteristiche costruttive dell'edificio affinché tale impianto non risulti necessario realizzarlo. In termini descrittivi e non esaustivi degli interventi si elenca quanto necessario realizzare completo di progetto impiantistico:

IMPIANTO ELETTRICO

- Sfilaggio di tutti i conduttori esistenti e reinfilaggio di nuovi con il recupero, ove possibile, di tutte le tubazioni in pvc esterne
- Sostituzione di tutti i corpi illuminanti esistenti non conformi
- Sostituzione quadri esistenti con reintegro
- Integrazione di pulsante di emergenza VVFF con relativa bobina di sgancio
- Sostituzione frutti ammalorati
- Impianto rilevazione fumi
- Pulsante di emergenza VVFF con bobina di sgancio

IMPIANTO ADDUZIONE GAS METANO

- Nuovo impianto adduzione gas per alimentazione nuovi generatori di calore
- Nuova linea adduzione gas compresa di per edili necessarie

Per gli interventi indicati in narrativa, fatto salvo il riconoscimento del concorso fino a concorrenza del 50% del canone di locazione, non danno diritto ad alcun ulteriore indennizza per il conduttore che, con la sottoscrizione del contatto, vi rinuncia ai sensi dell'art.1592 cc.

In tal caso il conduttore avrà unicamente diritto al rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza, rinunciando fin d'ora il locatore all'esercizio delle facoltà ex art.29 della legge n.392/1978.

13. Impegni e doveri del conduttore

Sono a carico del conduttore:

- la presentazione presso il SUAP del Comune di Seriate 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;
 - la 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;
 - l'esecuzione degli impegni assunti in sede di gara e contenuti nell' "offerta tecnico qualitativa". A tal fine il conduttore dovrà presentare dettagliate comunicazioni semestrali attestanti l'attività svolta; la mancata esecuzione degli impegni e degli adempimenti sopra indicati determinerà *'ipso iure'*, ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del Codice Civile, la risoluzione immediata del contratto di locazione stipulato;
 - le spese di ordinaria manutenzione dei locali, dei serramenti, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici in essi presenti, ivi compresa la manutenzione ordinaria dell'impianto fognario, incluso la pulizia, la vuotatura e lo spurgo delle fosse biologiche, nonché quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi;
 - le spese inerenti alla 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.lvo 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 esercizi;
- l'impegno, in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, a non cedere a terzi il contratto. In caso di cessazione dell'attività, l'arredamento esistente nei locali potrà essere ceduto al Comune solo se questi ne farà richiesta; in tale eventualità il Comune sarà tenuto a corrispondere al locatore l'effettivo valore dell'arredamento, calcolato al momento della cessione sulla base della valutazione eseguita dagli Uffici Tecnici Comunali.

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.

14. Migliorie

Il locatore potrà in ogni tempo proporre migliorie edilizie all'edificio, ai locali, agli arredi, agli allestimenti, ai macchinari necessari per l'espletamento dell'attività ed 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*.

Per gli interventi di miglioria diversi da quelli necessari individuati al precedente art.12, il conduttore rinuncia a qualsivoglia indennizzo dovuto ai sensi dell'art.1592 cc..

In tal caso il conduttore avrà unicamente diritto al rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza, rinunciando fin d'ora il locatore all'esercizio delle facoltà ex art.29 della legge n.392/1978.

15. Ampliamento struttura commerciale (opzione non obbligatoria)

Il locatario, anche nel corso della locazione avrà la possibilità di proporre all'amministrazione comunale un progetto per l'ampliamento della struttura commerciale che prevede nuovi spazi per la somministrazione. La proposta progettuale dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale.

In tal caso il locatore non avrà diritto ad alcun indennizzo ai sensi dell'art.1592. In tal caso il conduttore avrà unicamente diritto al rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza, rinunciando fin d'ora il locatore all'esercizio delle facoltà ex art.29 della legge n.392/1978.

Una volta approvata la proposta progettuale il locatario dovrà predisporre a propria cura e spese:

- Il progetto esecutivo delle opere che dovrà essere espressamente autorizzato dal locatore, anche con eventuali prescrizioni, prima della sua esecuzione ed
-

i conseguenti lavori dovranno essere eseguiti, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi, a totale cura e spese dell'aggiudicatario, sotto la diretta sorveglianza dei tecnici del Settore 3 del Comune; al termine dei lavori dovrà essere acquisita, a cura e spesa del soggetto che ha realizzato le opere, l'attestazione di agibilità relativa alle nuove opere nonché presentate al locatore le attestazioni dell'avvenuta variazione catastale conseguente agli ampliamenti e la relativa certificazione integrativa/sostitutiva dell'attestazione di prestazione energetica della struttura commerciale.

- Per l'ampliamento non sarà applicato aumento al canone di locazione in quanto le opere realizzate rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale e nulla sarà dovuto, né durante né al termine del periodo contrattuale, dal locatore al conduttore, il quale non avrà diritto ad indennizzi diritti eventualmente spettanti su di essi.



16. Restituzione del Locale e delle aree a fine locazione

Fermo restando quanto contenuto negli artt. 12 e 13, il Locatario ha l'obbligo di consegnare al termine della Locazione i locali in buono stato, eseguendo eventuali ripristini a proprio carico, concordati sulla base della verifica dello stato di conservazione dell'immobile, da parte di personale tecnico dell'Ente.

La restituzione del locale e delle aree avviene di diritto a fine Locazione, in forza della scadenza naturale prevista dal Contratto, eventualmente differita nei casi previsti dal Contratto medesimo.

Il Locatario deve garantire la perfetta conservazione ed efficienza del locale e delle aree, con la sola eccezione della normale usura e del normale invecchiamento purché non dovuti a carenze di manutenzione e in ogni caso, idonee alla prosecuzione del servizio in Locazione senza soluzione di continuità.

Entro i successivi 15 (quindici) giorni dalla scadenza naturale le parti procedono in contraddittorio alla redazione del Verbale di restituzione, con il quale il Locatario riconsegna al Concedente il locale e le aree; con tale atto il Concedente rientra nella piena disponibilità degli stessi.

Il Verbale di restituzione è integrato o corredato da un verbale di consistenza, redatto preventivamente in contraddittorio tra le Parti, con il quale le stesse Parti danno atto della situazione effettiva del locale e delle aree.

In casi di accertamento di carenze o inconvenienti al locale o alle aree, o di situazioni non conformi alle condizioni di cui sopra, il Concedente precede alla relativa contestazione. Il Locatario è obbligato al ripristino delle condizioni di efficienza e manutenzione indicate insieme ai tempi di ripristino, nella comunicazione al Locatario.

Tutte le opere immobiliari sono acquisite immediatamente e automaticamente in proprietà del Concedente, con rinuncia da parte del Locatario ai diritti derivanti dall'art. 936, secondo comma del c.c.

17. Obblighi di riservatezza

Il Locatario ha l'obbligo, pena la risoluzione del contratto e fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni subiti dal Concedente, di mantenere riservati, anche successivamente alla scadenza del contratto, i dati, le notizie e le informazioni in ordine alle attività svolte in adempimento del contratto, nonché fatti, stati e condizioni relativi alle attività svolte dal Concedente o relativi ai fruitori del servizio di cui sia, comunque, venuta a conoscenza nel corso di esecuzione del contratto stesso.

Il Locatario è responsabile per l'esatta osservanza, da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché dei propri eventuali subappaltatori e dei dipendenti, consulenti e collaboratori di questi ultimi, degli obblighi di riservatezza di cui al primo e secondo comma e, pertanto,

si impegna a non eseguire e a non permettere che altri eseguano copie, estratti, note o elaborazioni di qualsiasi atto o documento di cui sia venuta in possesso in ragione dell'incarico affidatole con il contratto.

18. Garanzia di protezione e riservatezza dei dati

Le parti di comune accordo autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per le finalità ed adempimenti connessi e/o derivanti per legge dal contratto (Regolamento UE n. 679/2016).

Il Locatario è tenuto all'osservanza del Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali UE 679/2016, indicando il responsabile della tutela dei dati personali.

In particolare, il personale del Locatario è tenuto a mantenere il segreto d'ufficio su fatti e circostanze di cui viene a conoscenza nell'espletamento dei propri compiti. Gli operatori del Locatario sono considerati incaricati al trattamento dei dati personali trasmessi dal Comune di Seriate nei limiti in cui ciò è necessario ai fini della corretta esecuzione del servizio.

Il Locatario è obbligato a mantenere il più stretto riserbo per tutto quanto attiene gli interventi e alla condotta del servizio. Non può quindi diffondere notizie, fornire a terzi la documentazione (disegni, atti tecnici, fotografie, ecc.) né pubblicare articoli o memorie o rilasciare interviste rimanendo gli uffici preposti della stazione appaltante gli unici autorizzati a fornire notizie a terzi.

"L'informativa completa del cittadino è disponibile sul sito internet alla pagina dedicata alla privacy: <https://privacy.comune.seriate.bg.it>"

19. Disposizioni finali

Tutte le spese contrattuali, oneri fiscali quali imposte e tasse (compresa l'imposta di bollo pari a 16 euro ogni quattro facciate del contratto relative alla stipulazione del contratto, sono a carico del Locatario.

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione alla interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto non bonariamente risolte sarà competente in via esclusiva il Foro di Bergamo.

Per quanto non espressamente previsto in questo contratto si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia.

Il presente avviso è pubblicato sul sito www.comune.seriate.bg.it

Il Dirigente

Domenico Leo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate

Allegati:

- A. autocertificazione requisiti generali sottoscritta dall'offerente ai sensi del DPR 445/ 2000;
 - B. autocertificazione requisiti morali professionali sottoscritta dall'offerente ai sensi del DPR 445/ 2000;
 - C. modello di offerta economica;
 - D. modello di offerta tecnica qualitativa
 - E. inquadramento territoriale;
 - F. scheda catastale;
 - G. inventario beni mobili al 24-11-2023.
-