



**BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE COMMERCIALE DI LOCALI
DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATI TRATTORIA DEL PESO UBICATI IN
PIAZZA CEPPI N. 6 DA ADIBIRE A SERVIZIO DI BAR RISTORO**

SCADENZA PRESENTAZIONE DOMANDE ORE 11.00 DEL 14/07/2023

L'Amministrazione Comunale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 16.05.2023 e della determinazione del Responsabile del Servizio n. 63 del 15/06/2023 con la quale è stato avviato il procedimento per assegnare in locazione commerciale un immobile sito in alla Piazza Ceppi n. 6, 10060 Cercenasco (TO), censito catastalmente al foglio 12, mappale 156, subalterni 1 e 2, costituito da:

- numero 1 locale cucina,
- n. 2 sale bar / ristorazione,
- n. 2 locali deposito,
- n. 1 locale bagno clienti al piano terreno,
- n. 1 bagno per addetti,
- n. 3 locali accessori all'attività al piano primo.

Per una superficie complessiva pari a 256 metri quadrati e l'uso di un'area aperta situata nel cortile attiguo (il cui utilizzo sarà da concordare con l'Amministrazione Comunale, in quanto il suddetto sedime potrà essere altresì usufruito saltuariamente per esigenze legate all'adiacente Ufficio InfoPoint).

La durata è pari a complessivi anni dodici, secondo quanto previsto dagli artt. 28 e 29 e seguenti, della Legge 27.07.1978 n.392 e sue successive modifiche ed integrazioni e, pertanto, dopo i primi sei anni, il contratto di locazione si rinnoverà tacitamente per altri e soli sei anni, senza possibilità di proroga e/o di rinnovo successivamente al periodo di dodici anni.

Sono interessi primari dell'Amministrazione Comunale:

- la massima valorizzazione dei citati immobili e pertinenze, da realizzarsi con la costante cura dei locali concessi in locazione e delle relative pertinenze;
- la valorizzazione del patrimonio culturale e turistico, da realizzarsi con la disponibilità del gestore a custodire le chiavi dell'attigua cappella di Sant'Anna così da permettere visite turistiche;
- la valorizzazione del patrimonio enogastronomico, da realizzarsi con la vendita di prodotti tipici del territorio Cercenaschese;

A seguito di aggiudicazione degli immobili, gli stessi dovranno essere adibiti esclusivamente all'uso previsto dal presente bando.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE.

Comune di Cercenasco, con sede in Via XX Settembre 11, 10060 Cercenasco (TO).

Settore di riferimento: Ufficio Tecnico.

Responsabile del procedimento: Arch. Paola GALLIANA.



Telefono: 00119809227 interno 4.

Posta elettronica certificata: ufficiotecnico@pec.comune.cercenasco.to.it.

Posta elettronica: utc@comune.cercenasco.to.it.

2. OGGETTO DEL BANDO.

Il presente bando ha per oggetto l'assegnazione in locazione commerciale di un immobile sito in Piazza Ceppi n. 6, 10060 Cercenasco (TO), censito catastalmente al foglio 12, mappale 156, subalterni 1 e 2, costituito da:

- numero 1 locale cucina,
- n. 2 sale bar / ristorazione,
- n. 2 locali deposito,
- n. 1 locale bagno clienti al piano terreno,
- n. 1 bagno per addetti,
- n. 3 locali accessori all'attività al piano primo.

Per una superficie complessiva pari a 256 metri quadrati e l'uso di un'area aperta situata nel cortile attiguo (il cui utilizzo sarà da concordare con l'Amministrazione Comunale, in quanto il suddetto sedime potrà essere altresì usufruito saltuariamente per esigenze legate all'adiacente Ufficio InfoPoint).

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE.

Procedura aperta, con aggiudicazione secondo il criterio del prezzo più alto rispetto al canone di locazione posto a base di gara.

3. DURATA.

Il contratto di locazione è efficace dalla data di stipulazione dello stesso per complessivi anni dodici, secondo quanto previsto dagli artt. 28 e 29 e seguenti, della Legge 27.07.1978 n.392 e sue successive modifiche ed integrazioni e, pertanto, dopo i primi sei anni, il contratto di locazione si rinnoverà tacitamente per altri e soli sei anni, senza possibilità di proroga e/o di rinnovo successivamente al periodo di dodici anni, fatta salva facoltà del locatario di recedere, qualora ricorrano gravi motivi, previa comunicazione scritta al locatore da comunicarsi con almeno sei mesi di preavviso.

Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di € 50,00 (cinquanta/00), salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggiore danno.



4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L'immobile è ubicato nel Comune di Cercenasco (TO), sito in Piazza Ceppi n. 6, identificato al foglio 12, mappale 156, subalterni 1 e 2, del Nuovo Catasto Urbano del Comune di Cercenasco, ed è costituito da numero:

- 1 locale cucina,
- n. 2 sale bar / ristorazione,
- n. 2 locali deposito,
- n. 1 locale bagno clienti al piano terreno,
- n. 1 bagno per addetti,
- n. 3 locali accessori all'attività al piano primo.

L'immobile e le relative pertinenze vengono locati nello stato di fatto in cui trovano.

Sarà cura del locatario procedere alle eventuali opere e lavori necessari all'apertura, ferma restando l'onere del locatario di acquisire le necessarie autorizzazioni previste in materia.

L'immobile viene locato privo di qualsiasi arredamento / attrezzatura / allestimento per cui sarà cura del locatario provvedervi.

Il locatario non potrà pretendere nulla dall'Amministrazione Comunale, neanche a titolo di rimborso o di scomputo del canone, per i lavori effettuati e / o per l'arredamento necessari all'apertura del bar ristoro e/o per l'avvio dell'attività.

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dal verbale alla data di consegna dello stesso, che dovrà essere sottoscritto senza alcuna riserva od eccezione.

5. CANONE ANNUO POSTO A BASE D'ASTA ED ONERI A CARICO DEL LOCATARIO.

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell'immobile di cui sopra è pari ad annuali € 6.000,00 (euro seimila/00) - (da versare in 12 rate mensili da € 500,00 ciascuna).

Il canone viene determinato tenendo presente i valori medi di locazione al mq per locali commerciali per la zona di riferimento, incrementato per tener conto della presenza dell'adiacente parco che costituisce di fatto un elemento favorevole per l'avvio dell'attività di bar ristoro.

Il canone di locazione dovrà essere versato in due rate uguali semestrali anticipate entro il quinto giorno del periodo di riferimento.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura pari al tasso ufficiale di sconto della Banca Centrale, maggiorato di tre punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla Legge 07.03.1996, n. 108.

Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre trenta giorni dalla scadenza della rata e per due episodi, è facoltà dell'Amministrazione Comunale ritenere risolto di diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

Il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno e senza richiesta del locatore, sulla base della



variazione di legge dell'indice Istat.

Oltre al canone, saranno a carico del locatario oneri accessori, utenze, imposte e tasse inerenti l'esercizio del bar, nonché la tenuta della contabilità e quant'altro necessario per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali, assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio di tutti i servizi affidati.

La gestione del bar sarà ad esclusivo profitto o rischio del locatario e quindi saranno a suo favore o carico gli utili, i ricavi.

Il locatario sarà tenuto a volturare a proprio nome tutte le utenze entro giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del contratto.

6. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE.

Per l'ammissione alla gara sono richiesti in capo al soggetto concorrente, se trattasi di persona fisica, o in capo al titolare dell'impresa individuale o al legale rappresentante se trattasi di società o loro delegati, i requisiti di seguito riportati:

- possesso dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71, del Decreto Legislativo 23.03.2010, n. 59 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- possesso dei requisiti di idoneità professionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71, del Decreto Legislativo 23.03.2010, n. 59 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- assenza di motivi di esclusione di cui all'art. 80, del Decreto Legislativo 18.04.2016, n. 50 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67, del Decreto Legislativo 06.09.2011, n. 159;
- assenza di procedimenti penali pendenti in materia di reati contro i minori o soggetti incapaci, con particolare riferimento alla violazione dei seguenti articoli del codice penale i quali sono elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo: 571, 572, 573, 574, 574 bis, 578, 591, 600, 600 bis, 600 ter, 600 quater, 600 quater.1, 600 quinquies, 600 octies, 609 bis, 609 quater, 609 quinquies, 609 octies, 609 undicies, 612 bis;
- essere iscritti alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno al conseguimento prima dell'avvio dell'attività; si precisa che, nel caso in cui il partecipante alla procedura intenda provvedere all'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura prima dell'avvio dell'attività, dovrà comunque essere in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione, alla data di partecipazione alla gara.

7. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO.

Considerato che l'immobile in oggetto e le relative pertinenze vengono locati nello stato di fatto in cui si trovano, per consentire ai soggetti interessati di formulare l'offerta economica in piena



consapevolezza, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso l'immobile e le aree di pertinenza in oggetto.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione di sopralluogo sottoscritta dal Responsabile Unico del Procedimento o da un suo delegato, di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura.

Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa.

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

Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cercenasco raggiungibile ai recapiti di cui al punto 1.

8. OBBLIGHI, ONERI E MANUTENZIONI A CARICO DEL LOCATARIO.

Il locatario è obbligato a:

- a) adibire i locali esclusivamente a bar ristoro nel rispetto del contratto e delle vigenti normative in materia;
 - b) munirsi di titolo abilitante all'esercizio della somministrazione di cibi e bevande come indicato dal successivo punto 11;
 - c) garantire l'apertura e la chiusura del bar durante le attività e / o le manifestazioni che saranno organizzate presso il parco e le pertinenze sportive di cui al punto 10;
 - d) rispettare le regole di conduzione indicate al punto 12;
 - e) curare la manutenzione come meglio indicata al punto 13 dei locali concessi in locazione;
 - f) segnalare tempestivamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Cercenasco ogni guasto od anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire o evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti;
 - g) riconsegnare alla scadenza del contratto gli immobili in buono stato di conservazione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso e l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande che rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale senza alcun onere per la stessa né riconoscimento di alcun diritto di avviamento;
 - h) consentire al Comune di Cercenasco proprietario di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione;
 - i) pagare all'Amministrazione Comunale il canone di locazione con rate semestrali anticipate;
 - j) sostenere tutti gli oneri derivanti dalla gestione del bar ristoro e dalla manutenzione delle pertinenze;
 - k) sostenere tutte le spese di consumo comprendenti oneri per approvvigionamento idrico ed elettrico,
-



- previa attivazione o volturazione delle utenze e / o nuove richieste di forniture a proprio carico;
- l) sostenere gli oneri derivanti dalle spese per le pulizie ordinarie e straordinarie e le manutenzioni ordinarie e straordinarie in genere (tra le quali rientrano la manutenzione degli scarichi e fognature, infissi ed accessori interni e esterni, nonché le finiture degli immobili);
- m) sostenere la tassa per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti solidi urbani;
- n) sostenere ogni altro onere derivante, connesso o conseguente alla gestione, a titolo esemplificativo:
- spese di pulizia ordinaria e straordinaria riferita ai manufatti, alle aree scoperte, secondo modalità e frequenze differenziate comunque da assicurare il decoro e l'igiene dell'area;
 - spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria riferita ai manufatti, alle aree scoperte;
 - spese occorrenti in generale per l'attuazione dei servizi affidati in gestione, comprese le tasse, le spese per autorizzazioni ed il rilascio di permessi di ogni tipo connessi con la promozione e lo svolgimento di attività sociali e promozionali;
 - spese di contratto;
 - pagamento di tutte le tasse e dei tributi anche Comunali e degli oneri fiscali previsti dalla normativa in materia;
 - acquisto di tutta l'attrezzatura necessaria per l'allestimento e l'avvio dell'attività (macchinari, utensili, stoviglie, suppellettili, tavoli, sedie, pedane, gazebo, ecc.);
 - acquisto di arredi ed attrezzature di cui il locatario intenda dotare la medesima struttura (panchine, giochi per bambini, ecc.);
- o) designare, prima dell'inizio del rapporto locativo, un soggetto responsabile dell'attività che si svolgerà all'interno dei locali, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale;
- p) provvedere ai costi derivanti dal consumo, volture e / o nuovi allacci alle reti di erogazione di acqua, ed energia elettrica, gas ed altre utenze;
- q) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti;
- r) provvedere alla manutenzione straordinaria delle migliorie apportate alla struttura, solamente dopo accordo e specifica autorizzazione preventiva richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Cercenasco;
- s) rendere immediatamente fruibile l'utilizzo del parco, dell'area scoperta pertinenziale e / o attrezzata, garantendo la pulizia ordinaria e straordinaria, la sorveglianza, utilizzando le strutture già in dotazione nelle more della realizzazione degli eventuali lavori di miglioria.
- t) valorizzare il patrimonio culturale e turistico, con la disponibilità del gestore a custodire le chiavi
-



dell'attigua cappella di Sant'Anna così da permettere visite turistiche;

- u) la valorizzare il patrimonio enogastronomico, con la vendita di prodotti tipici del territorio Cercenaschese.

Costituiscono oneri per il locatario le spese per gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria; sono altresì a carico del locatario i lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento ed adeguamento alla normativa vigente dell'immobile, oggetto della locazione derivanti dall'offerta presentata e dalle eventuali modifiche (comunque soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale); costituiscono, altresì, oneri a carico del locatario tutte le spese necessarie ad assicurare la sicurezza della strutture (ex Decreto Legislativo 09.04.2008, n. 81 e sue successive modifiche ed integrazioni) ivi incluse l'acquisizione dei pareri da parte degli organi competenti in ragione dell'attività.

Il locatore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato, ed alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, poiché l'inosservanza determina la risoluzione del contratto a danno e spese del locatario, ai sensi dell'art.1456, del Codice Civile.

Quanto alle eventuali modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni che venissero eseguite, al termine della locazione rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che il locatario abbia nulla a pretendere per il rimborso dei costi sostenuti, per indennizzo e / o compenso alcuno.

In caso contrario, il locatore avrà l'obbligo del ripristino a proprie spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche nel corso della locazione.

9. ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE.

L'esercizio del bar è subordinato al possesso in capo al titolare o suo delegato:

- dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del Decreto Legislativo 23.03.2010, n. 59 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- al rilascio dell'apposita autorizzazione di pubblico esercizio ed all'osservanza di tutte le norme di carattere fiscale e sanitario disciplinanti la materia.

Il servizio di somministrazione sarà gestito dal locatario personalmente o, sempre sotto la personale responsabilità e a proprie spese, con l'ausilio di coadiutori e / o personale dipendente, purché questi siano muniti delle necessarie autorizzazioni previste dalla Legge.

Gli eventuali coadiutori e / o dipendenti dovranno essere retribuiti nell'osservanza delle vigenti Leggi e regolamenti con particolare riguardo alle assicurazioni e previdenze sociali.

Il locatario è direttamente obbligato nei confronti del personale da lui assunto con il quale stabilisce rapporti di lavoro, sollevando il Comune di Cercenasco da ogni responsabilità, sia in materia sindacale, che nei confronti degli Istituti Previdenziali e Assistenziali.

L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione da parte del gestore delle necessarie autorizzazioni e nulla osta e quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia.

Il gestore, in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico



– sanitarie previste per la somministrazione di alimenti e bevande, rispondendo direttamente di eventuali inadempienze in merito.

Senza l'autorizzazione del Comune di Cercenasco non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere.

10. CONDUZIONE DEL BAR RISTORO.

È vietato al locatario e / o gestore del bar di apportare modificazioni allo stato dei locali concessi in gestione senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

Al termine della gestione il locatario potrà asportare gli arredi mobili di sua proprietà, mentre dovrà lasciare nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale gli arredi fissi e gli abbellimenti che non siano asportabili.

Resta fermo che quanto verrà realizzato e / o installato, previo detto consenso, diverrà di proprietà del Comune di Cercenasco, senza diritto ad alcun compenso nemmeno in occasione della scadenza del contratto di locazione.

Qualora il gestore apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese dell'affittuario, nonché il risarcimento dei danni.

A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Non è consentita al locatario richiedere la licenza per apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da trattenimento e da gioco di abilità.

Nella conduzione dell'esercizio si dovranno scrupolosamente ed inderogabilmente osservare le norme di legge disciplinanti la gestione dei locali di pubblico esercizio vigenti in materia.

È fatto divieto di installazione nell'esercizio di apparecchi e congegni da divertimento e intrattenimento e comunque di gioco compulsivo per effettuare giochi d'azzardo (video poker, slot machine o simili).

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

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'immobile e / o della struttura, il locatario si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine ed al decoro della pubblica amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture Comunali.

Il locatario si obbliga a non servirsi del nome del Comune di Cercenasco nei confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune di Cercenasco, inerenti alla gestione dell'esercizio sotto pena delle conseguenze di Legge e della risoluzione immediata del contratto, intendendosi il Comune di Cercenasco sollevato ogni responsabilità civile e penale.

Il locatario dovrà consentire la visita dei locali a qualunque soggetto interessato ad acquisirne la



conduzione, nei sei mesi antecedenti alla scadenza.

11. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

Restano a carico del locatario gli eventuali lavori per rendere pienamente fruibile l'immobile; sono altresì ad esclusivo carico del locatario gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia.

Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

Si elencano a titolo esemplificativo ma non esaustivo alcune spese a carico del gestore del bar:

- riparazione delle attrezzature;
- sostituzione delle lampadine;
- manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico del bar o altri impianti installati a cura e spese del locatario previo assenso del locatore;
- tinteggiatura delle pareti, verniciatura dei corrimani;
- manutenzione ordinaria delle serrature e infissi;
- riparazione e / o sostituzione zerbini, cassetta postale o altri accessori simili.

Tutti i materiali occorrenti per l'espletamento del servizio di pulizia dei locali e dei servizi igienici (detergenti, deodoranti, carta igienica, ecc.) sono a totale carico del locatario, così come tutte le attrezzature per la pulizia.

Sono altresì a carico del locatario le riparazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito della vetustà dei beni mobili ed immobili, così come rilevate in occasione del sopralluogo di cui al precedente art. 8.

Sono, inoltre, a carico del locatario:

- le spese di manutenzione straordinaria e le riparazioni necessarie all'immobile, affinché siano in buono stato di manutenzione e che si dovessero rendere necessarie esclusivamente dopo l'avvio dell'attività;
- le riparazioni straordinarie agli impianti elettrici, idrici e termici ed all'immobile e che si dovessero rendere necessarie prima e dopo l'avvio dell'attività e, comunque, tutti gli oneri, le pulizie, le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili, dei servizi e / o accessori, delle aree pertinenziali, ovvero delle strutture oggetto di locazione, nonché gli interventi e le manutenzioni anche diversamente denominati, sia di natura ordinaria, sia di natura straordinaria, sebbene non specificatamente mansionati del testo del bando e/o del contratto di locazione.

12. GARANZIE.

A garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, l'aggiudicatario è obbligato a versare al Comune di Cercenasco a titolo di garanzia e / o cauzionale, prima della stipula del contratto stesso, una somma pari a numero 1 (uno) annualità del canone annuo offerto mediante una fidejussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare garantito.

La fidejussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del locatore, e con rinuncia al beneficio di preventiva



escussione di cui all'art. 1944, del Codice Civile.

La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa.

La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze.

13. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE.

Le istanze di partecipazione alla gara dovranno pervenire all'Ufficio del Protocollo dell'Ente, presso il Comune di Cercenasco, entro e non oltre le **ore 11.00**, del giorno **14/07/2023**, tramite plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura.

Esternamente a detto plico dovrà essere riportata la scritta **“DOMANDA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE IN PIAZZA CEPPI N. 6”**.

Inoltre, sulla busta esterna dovrà essere indicato in modo leggibile il mittente, il suo indirizzo, un recapito telefonico e l'indirizzo di Posta elettronica.

Le domande dovranno pervenire presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cercenasco, con sede in Via XX Settembre n. 11, 10060 Cercenasco (TO).

Le domande pervenute all'Ufficio Protocollo oltre il giorno e l'ora indicate saranno escluse.

13.1 Contenuto “Documentazione amministrativa”:

- domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato (Allegato A);
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la verifica dei requisiti di cui al punto 6;
- copia documento di identità in corso di validità, non autenticata, del/i sottoscrittore/i e/o dichiarante / i; è sufficiente la presentazione di una sola copia fotostatica per ogni sottoscrittore e/o dichiarante;
- adeguata referenza bancaria, in originale, rilasciate con espresso riferimento al servizio in oggetto ed al relativo Codice Identificati di Gara, da almeno un Istituto Bancario o Intermediario autorizzato ai sensi del Decreto Legislativo 385/1993 e sue successive modifiche ed integrazioni operanti negli Stati Membri della Unione Europea; gli Istituti o Intermediari, in base alle informazioni in loro possesso, devono riferire sulla correttezza e sulla puntualità dell'impresa nell'adempimento degli impegni assunti con l'Istituto, l'assenza di situazioni passive con lo stesso Istituto o con altri soggetti, sempre che tali situazioni siano desumibili dai movimenti bancari o da altre informazioni in loro possesso; trovano applicazione le disposizioni di cui al quarto comma, dell'art. 86, del Decreto Legislativo 18.04.2016, n. 50 e sue successive modifiche ed integrazioni.

13.2 Contenuto “Offerta economica”:

- offerta canone annuo di locazione, rappresentata da una dichiarazione resa in competente bollo (la mancata applicazione del bollo determina, ai sensi dell'art. 19, del Decreto del Presidente della
-



Repubblica 26.10.1972, n. 642 e sue successive modifiche ed integrazioni, la segnalazione alla competente Agenzia delle Entrate per la conseguente regolarizzazione), sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o dal suo procuratore, contenente l'indicazione, così in cifre come in lettere, del canone di locazione in aumento su quello a base d'asta.

14. CRITERIO PER L'AGGIUDICAZIONE.

L'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà Comunale ubicati in Piazza Ceppi n. 6 e da adibire a servizio di bar ristoro avverrà a favore dell'operatore economico che, in esito al presente bando, avrà raggiunto il punteggio più alto dell'offerta economica valutata come di seguito riportato.

La valutazione dell'offerta economica è determinata dall'offerta riportante il canone annuo di locazione più vantaggioso per questa Stazione Appaltante.

Per la redazione della offerta canone annuo di locazione deve essere utilizzato l'Allegato B o similare, opportunamente adeguato alla fattispecie.

L'offerta economica, deve essere sottoscritta in ogni singola pagina dal legale rappresentante o procuratore del soggetto concorrente.

15. DOCUMENTAZIONE.

Il presente avviso e gli allegati allo stesso sono consultabili all'interno del sito istituzionale del Comune di Cercenasco, negli orari di apertura al pubblico, presso il Servizio Tecnico,

16. OPERAZIONI DI SELEZIONE.

Il Responsabile Unico del Procedimento alla scadenza dei termini per la presentazione delle domande, in seduta pubblica, previa comunicazione ai partecipanti, dopo la verifica dell'integrità dei plichi pervenuti, procederà all'apertura della busta amministrativa ai fini della verifica del possesso dei requisiti di partecipazione.

Successivamente si procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta relativa all'offerta economica e all'assegnazione dei relativi punteggi, formulando quindi proposta di aggiudicazione al Responsabile Unico del Procedimento.

Il Responsabile Unico del Procedimento, effettuate le verifiche necessarie, procederà a tutti gli atti connessi e consequenziali.

17. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE.

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile locato, ivi compresi il parco e le pertinenze sportive.

18. RISOLUZIONE.

Il contratto si risolve di diritto ex art. 1456, del Codice Civile, oltre per le cause previste negli articoli del presente bando esegnatamente in violazione degli obblighi e/o degli oneri di cui ai precedenti punti



7, 9, 10, 12, 13, 14, anche nei seguenti casi:

- interruzione o sospensione arbitraria dell'apertura del bar – ristoro;
- chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- frode da parte del locatario o collusione con personale appartenente alla Amministrazione Comunale;
- cessione del contratto o sublocazione a terzi;
- dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;
- perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- svolgimento di attività di intrattenimento all'interno dei locali contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro;
- mancato avvio della gestione e delle attività connesse entro il termine massimo di giorni 180 (centottanta) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, salvo ritardi non imputabili al locatario;
- mancato pagamento di un canone annuale;
- sospensione dell'attività e dei servizi previsti che non dipenda da causa di forza maggiore, ma che sia imputabile al locatario;
- gravi inadempienze nell'attività di gestione;
- qualora gli immobili oggetto della locazione e / o dell'utilizzo vengano adibiti, anche parzialmente, ad usi diversi da quelli indicati nel bando e / o nel contratto;
- qualora non si provveda in maniera adeguata alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla pulizia ordinaria e straordinaria, al controllo in conformità agli impegni assunti e ad ogni altra attività finalizzata ad assicurare il continuativo e regolare uso dei locali e / o dell'area;
- qualora si dovessero verificare gravi e ripetute violazioni agli obblighi contrattuali da parte del locatario, perduranti anche a seguito di formali contestazioni del Comune di Cercenasco rimaste inevase;
- qualora vengano accertate gravi violazioni nella conduzione del servizio di bar ristoro;
- qualora dovesse essere accertato abbandono abituale da parte del locatario del servizio di bar - ristoro;
- qualora si verificassero da parte della ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado gli avvertimenti scritti dell'Amministrazione Comunale.

Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della garanzia e/o della cauzione da parte del locatore, il locatario è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione



Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto il locatario non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

19. PENALI.

A discrezione insindacabile del locatore ed in alternativa alla facoltà di richiedere e far valer la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale di locazione, qualora il locatario non provveda ad ottemperare agli obblighi ed agli oneri derivanti dal contratto di locazione, l'Amministrazione Comunale potrà comminare ad esso una penale di importo pari ad €, 50,00 (cinquanta/00), per ogni giorno di mancata ottemperanza, con diffida a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni.

Ove alla scadenza di detto termine l'inadempimento permanga, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla risoluzione contrattuale.

Se l'Amministrazione ha già comminato al locatario una o più penali ai sensi del comma precedente, l'importo per la nuova penale sarà pari ad € 100 (cento/00), per ogni giorno di mancata ottemperanza. In ogni caso l'Amministrazione diffida il locatario a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni, ad adempiere agli obblighi ed oneri derivanti dal rapporto contrattuale e, in caso di inadempimento, potrà procedere alla risoluzione del contratto ai sensi del precedente punto 20 e di tutte le altre clausole che la prevedono.

Nei casi in cui la violazione contestata sia particolarmente tenue, su richiesta del locatario e sempre che questi abbia provveduto a rimuovere l'inadempimento, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio, potrà ridurne l'importo fino al cinquanta per cento delle somme indicate ai commi precedenti.

20. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI.

Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, entro i termini che saranno indicati, a presentare tutta la documentazione che verrà richiesta dagli Uffici comunali competenti ai fini della stipula del contratto, ivi compresa la garanzia e/o cauzione definitiva e le polizze assicurative.

Il contratto di locazione avrà decorrenza dalla messa a disposizione dell'immobile; nel caso in cui l'assegnatario dovesse ritirate l'offerta, una volta tenutasi la seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, ovvero ancora rinunciasse alla sottoscrizione del contratto di locazione, l'aggiudicazione verrà revocata, salva e riservata per il Comune la facoltà di proporre l'affittanza agli altri concorrenti secondo la relativa graduatoria.

Le offerte dei concorrenti rimangono valide ed efficaci entro gli 12 (dodici) mesi successivi alla presentazione dell'offerta economica.

Tutte le spese connesse al contratto, ivi comprese quelle di bollo, sono a totale carico dell'affittuario.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto la cui spesa è posta a suo esclusivo carico.

Nel caso in cui si provveda al recesso anticipato del contratto è posta a carico del locatario l'imposta di



registro, salvo la risoluzione non avvenga per fatto dell'Amministrazione.

Sono, inoltre, a carico del locatario tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

21. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Ai sensi del Decreto Legislativo 30.06.2003, n. 196 e sue successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento UE 2016/679, in ordine al procedimento di cui al presente bando:

- i dati sono raccolti esclusivamente per i fini di cui al presente bando di gara;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente necessario alla partecipazione alla procedura selettiva;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dall'art. 7, del Decreto Legislativo 30.06.2003, n. 196 e sue successive modifiche ed integrazioni e dal Capo III del Regolamento UE 2016/679;
- titolare del trattamento è il Comune di Cercenasco;
- responsabile della protezione dei dati personali è l'Arch. Paola GALLIANA.

25. DICHIARAZIONI MENDACI.

I partecipanti sono avvisati che la presentazione di false dichiarazioni:

- comporta sanzioni penali (art.76, del Decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000, n. 445 e sue successive modifiche ed integrazioni);
- costituisce causa d'esclusione dalla partecipazione alla presente procedura.

Se la falsità delle dichiarazioni rese in sede di gara viene accertata successivamente all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, il locatario decade dall'aggiudicazione e ed è tenuto all'immediato rilascio dei locali e delle aree comunali.

26. ALLEGATI.

Fanno parte integrante del presente bando i seguenti allegati: A) istanza di partecipazione; B) offerta economica.

Cercenasco, lì 15/06/2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(GALLIANA arch. Paola)
