



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

L'Amministrazione comunale, in esecuzione della *determinazione n. 24/178 Servizio Segreteria in data 18/08/2022* con la quale è stato avviato il procedimento per l'assegnazione in locazione commerciale dei locali di proprietà comunale ubicati all'interno dell'area sportiva posta in Strada Ghiare n. 13 da adibire a servizio di bar, ristoro e relative pertinenze, mediante l'approvazione degli schemi degli atti di gara, intende assegnare in locazione commerciale, costituito da ampio locale bar, sala pranzo, locale cucina, locali di servizio, nr. 2 WC, forno a legna e ampio dehor, per la durata di complessivi di anni dodici, secondo quanto previsto dagli artt.28 e 29 e ss. della Legge 27 luglio 1978 n.392 e ss.mm.ii 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.

A tal fine si evidenzia che L'Amministrazione Comunale di Bosco Marengo è proprietaria dell'immobile da locare e destinare a bar ristoro, unitamente ai servizi ed agli accessori ed alle aree di pertinenza.

È interesse primario dell'Amministrazione la massima valorizzazione dei citati immobili e pertinenze, anche mediante la costante cura dei locali concessi in locazione e delle relative pertinenze, così che possa divenire centro di aggregazione locale e di promozione dei valori dello sport, della cultura e dello spettacolo, anche con l'attivazione ed il miglioramento dei servizi accessori.

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

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Bosco Marengo – Via San Pio V, n.4 15062
Bosco Marengo (AL)

Telefono: 0131299342

Pec: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

mail: info@comune.boscomarengo.al.it



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

OGGETTO DEL BANDO

Il presente bando ha per oggetto l'assegnazione in locazione di un immobile sito in Bosco Marengo – Strada Ghiare 13, posto all'interno dell'area sportiva di superficie di 280 mq oltre a mq 300 di cortile esterno, da adibire a servizio di bar, ristoro.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

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

2. 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 ss. della Legge 27 luglio 1978 n.392 e ss.mm.ii 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 6 (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 svolgervi, 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.

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

L'immobile è ubicato in Bosco Marengo – Strada Ghiare 13, posto all'interno dell'area sportiva ed è costituito da ampio locale bar, sala pranzo, locale cucina, locali di servizio, nr. 2 WC, forno a legna e ampio dehor per una superficie complessiva pari a 280 mq di interni e mq 300 di area scoperta.

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



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

locatario procedere alle eventuali opere e lavori necessari alla conduzione, 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, 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.

4. CANONE ANNUO POSTO A BASE D'ASTA E ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell'immobile di cui sopra è pari ad € **9.900,00** (euro novemilanovecento/00) oltre iva come per legge.

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 impianto sportivo che costituisce di fatto un elemento favorevole per l'esercizio della attività di bar, ristoro.

Il canone di locazione dovrà essere versato mensilmente entro il quinto giorno del periodo di riferimento.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura del pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 (tre) punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108/1996.

Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 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, ristoro, 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



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

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.

5. 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 D.Lgs. n.59/2010;
- ❖ possesso dei requisiti di idoneità professionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. n.59/2010;
- ❖ capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- ❖ assenza di motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016;
- ❖ assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del D.lgs. 6 settembre 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 C.C.I.A.A. 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 C.C.I.A.A. prima dell'avvio dell'attività, dovrà comunque essere in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione, alla data di partecipazione alla gara.

1. 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



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

pertinenza in oggetto.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione di sopralluogo sottoscritta dal RUP 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 comunale del Comune di Bosco Marengo raggiungibile ai recapiti di cui al punto 1.

2. 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 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 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 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 mensili anticipate;



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

- 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, **impianto di riscaldamento**);
- 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, agli spazi ed alle aree a verde, 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, al verde, agli spazi, ai camminamenti, alle attrezzature, ecc.;
 - 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 del bar, punto ristoro (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 e/o della struttura, 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



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

di acqua ed energia elettrica relativi al bar, all'area scoperta pertinenziale, ai servizi igienici, vani tecnici e al parco circostante e delle pertinenze sportive;

q) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria mediante sfalcio dell'erba, taglio di arbusti e/o rami, raccolta rifiuti secondo i seguenti interventi:

- taglio dell'erba dell'intera area (secondo necessità con maggiore frequenza nel periodo estivo);
- pulizia quotidiana dell'area;
- manutenzione delle recinzioni e degli accessi;

▪ nel caso in cui si notino, durante le fasi di sfalcio, la presenza di materiali estranei (carte, bottiglie, sassi, ecc.) l'operatore, che sta provvedendo a tale attività dovrà raccogliere tali oggetti potenzialmente pericolosi per i cittadini e/o gli avventori;

r) provvedere alla manutenzione straordinaria delle migliorie apportate alla struttura, solamente dopo accordo e specifica autorizzazione preventiva richiesta all'Ufficio LL.PP. e Programmazione;

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 e dell'area scoperta; costituiscono, altresì, oneri a carico del locatario tutte le spese necessarie ad assicurare la sicurezza della strutture (ex D.lgs. n.81/2008) 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, all'area esterna, 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 cod. civ. 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.

1. ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

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 D.lgs. n.59/2010 e ss.mm.ii.;
- 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 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 non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere.

1. 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 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 Bosco Marengo, 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



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

originario.

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

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.

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 e 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 nei confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune, inerenti la gestione dell'esercizio sotto pena delle conseguenze di legge e della risoluzione immediata del contratto, intendendosi il Comune sollevato da 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.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Fermo restando che prima della consegna degli immobili verrà rilasciato il certificato di agibilità, restano comunque a carico del locatario gli eventuali lavori per rendere pienamente fruibile l'immobile e le pertinenze; 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 attrezzature;
- sostituzione lampadine;
 - manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico del bar o altri impianti installati a cura e spese del locatario previo assenso del locatore;
- tinteggiatura pareti, verniciatura corrimani, caloriferi;



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

- manutenzione ordinaria 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. 6.

Sono, inoltre, a carico del locatario:

- le spese di manutenzione straordinaria e le riparazioni necessarie all'immobile e alle pertinenze 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 alle pertinenze 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.

1. GARANZIE

A garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, l'aggiudicatario è obbligato a versare al Comune a titolo di garanzia e/o cauzionale, prima della stipula del contratto stesso, una somma pari a n. 3 (tre) mensilità secondo l'offerta presentata 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 c.c. 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.



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

All'aggiudicatario inoltre spetta presentare, al momento della stipula del contratto, una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni dall'immobile locato e delle pertinenze e/o ad unità immobiliari terze attigue o confinanti. Tale polizza coprirà i danni da incendio ed eventi speciali, per un valore di trecentomila euro, e per i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni al personale impiegato nell'attività commerciale, con massimali non inferiori a cinquecentomila euro. La polizza includerà le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, eventi socio politici e atti vandalici. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le istanze di partecipazione alla gara dovranno pervenire all'ufficio del protocollo dell'Ente, presso il Comune di Bosco Marengo, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 19/09/2022**, 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 UBICATI ALL'INTERNO DELL'AREA SPORTIVA – STRADA GHIARE 13”**.

Inoltre, sulla busta esterna dovrà essere indicato in modo leggibile il mittente, il suo indirizzo, un recapito telefonico e l'indirizzo di Posta elettronica certificata. Le domande dovranno pervenire presso l'Ufficio Protocollo del Comune Bosco Marengo, Via San Pio V, n. 4, 15062 BOSCO MARENGO (AL); in caso di spedizione postale o tramite corriere farà fede esclusivamente la data di ricezione da parte dell'ufficio Protocollo. Le domande pervenute all'Ufficio Protocollo oltre il giorno e l'ora indicate saranno escluse.

È onere del partecipante garantirsi che il plico giunga a destinazione integro ed in tempo utile, rimane a suo esclusivo carico il rischio derivante dal danneggiamento del plico prima del recapito, nonché il rischio di inesatto, tardivo recapito o smarrimento.

Il plico principale dovrà contenere due plichi sigillati. Il **primo** plico, su cui dovrà essere riportata la dicitura *“Busta A - Documentazione Amministrativa”*, dovrà contenere la domanda di partecipazione redatta secondo lo schema di cui all'allegato **A** e quanto riportato nel punto 12.1. Il **secondo** plico, su cui dovrà essere riportata la dicitura *“Busta B – Offerta Economica”* dovrà contenere l'*Offerta economica*, secondo lo schema di cui all'allegato B e quanto riportato nel punto 12.2.

2.1 Contenuto della “Busta A - Documentazione amministrativa”

La busta A dovrà contenere, a pena di esclusione:



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

ñ DOMANDA DI PARTECIPAZIONE redatta secondo il modello allegato (Allegato A);

ñ COPIA DOCUMENTO DI IDENTITÀ in corso di validità, non autenticata, del/i sottoscrittore/i e/o dichiarante/i. E' sufficiente la presentazione di UNA sola copia fotostatica per ogni sottoscrittore e/o dichiarante;

ñ ADEGUATA REFERENZA BANCARIA, in originale, rilasciate con espresso riferimento al servizio in oggetto da almeno un Istituto Bancario o Intermediario autorizzato ai sensi del D. Lgs. 385/1993 e s.m.i. operanti negli Stati Membri della UE. 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 all'art. 86, comma 4, del vigente D. Lgs. 50/2016.

2.2 Contenuto della “Busta B – Offerta economica”

La busta B dovrà contenere, a pena di esclusione:

ñ OFFERTA CANONE ANNUO DI LOCAZIONE, rappresentata da una dichiarazione resa in competente bollo (la mancata applicazione del bollo determina, ai sensi dell'art. 19 D.P.R. n.642 del 26/10/1972, 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, oltre IVA se ed in quanto dovuta come per legge.

Nella stessa dichiarazione si deve inoltre espressamente dichiarare:

- a) di ritenere l'OFFERTA ECONOMICA, così come formulata, remunerativa e compensativa a fronte di tutte le attività da prestarsi;
- b) che la formulazione della complessiva OFFERTA ECONOMICA è stata determinata valutando:
 - 1) il “rischio operativo” che la locazione in oggetto comporta a carico dell'operatore economico aggiudicatario;
 - 2) i costi del lavoro, della sicurezza ed i costi assicurativi ed in particolare di quanto previsto dal vigente D. Lgs. n. 81/2008;



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

3) i costi dei materiali occorrenti per il corretto espletamento del servizio ed i costi generali.

c) l'espressa dichiarazione di aver tenuto conto, nel redigere l'offerta, degli obblighi connessi alle disposizioni in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori, delle condizioni di lavoro, nonché di impegnarsi, nell'espletamento delle prestazioni, all'osservanza delle normative in materia;

d) di prendere atto che il canone annuo di locazione offerto, a partire dal secondo anno, sarà automaticamente aggiornato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata secondo l'indice ISTAT FOI;

e) l'espresso impegno a mantenere vincolata la propria Offerta Economica per almeno 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

3. CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE

L'affidamento in locazione dell'immobile e della relativa area scoperta di pertinenza di proprietà comunale ubicati in Strada Ghiare 13 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 come di seguito riportato:

100 punti = migliore offerta;

alle altre offerte sarà attribuito un punteggio, in proporzione, secondo la presente formula:

$x = \frac{\text{valore offerta}}{\text{migliore offerta}} \times 100$

Migliore offerta



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

4. DOCUMENTAZIONE

Il presente avviso e gli allegati allo stesso sono consultabili all'interno del sito istituzionale del Comune di Bosco Marengo, alla Voce AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara.

5. 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 delle busta A ai fini della verifica del possesso dei requisiti di partecipazione. Successivamente, in seduta pubblica, lo stesso RUP procederà all'apertura della Busta B "Offerta Economica" e all'assegnazione dei relativi punteggi, formulando quindi proposta di aggiudicazione. Il R.U.P., effettuate le verifiche necessarie, procederà a tutti gli atti connessi e conseguenziali.

6. 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.

7. DIRITTO DI PRELAZIONE

A norma del contratto in essere con l'attuale gestore, lo stesso, ai sensi dell'art.8, ha diritto di prelazione.

8. RISOLUZIONE

Il contratto si risolve di diritto ex art. 1456 c.c., oltre per le cause previste negli articoli del presente bando e segnatamente in violazione degli obblighi e/o degli oneri di cui ai precedenti punti 7, 9, 10, anche nei seguenti casi:

- interruzione o sospensione arbitraria dell'apertura del bar-ristoro;



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

- 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 e delle pertinenze contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro.
 - mancato avvio della gestione e delle attività connesse entro il termine massimo di giorni 180 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 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 e delle pertinenze;
 - qualora si verificassero da parte della ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado le contestazioni scritte dell'Amministrazione.

Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della garanzia e/o della cauzione da parte del



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

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.

1. PENALI

Al di fuori delle ipotesi per le quali è prevista 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.

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.

2. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 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 D.lgs. n. 196/2003 e dal Capo III del Regolamento UE 2016/679;
- titolare del trattamento è il Comune di Bosco Marengo.

21 DICHIARAZIONI MENDACI

I partecipanti sono avvisati che la presentazione di false dichiarazioni:



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI BOSCO MARENGO

PAESE NATALE SI SAN PIO V

Via San Pio V, 4 – 15062 Bosco Marengo (AL) - C. F./ P.IVA 00366320067

Tel. 0131299342 – 0131299664 - Fax: 0131299686

p.e.c.: protocollo@pec.comune.boscomarengo.al.it

E-mail: info@comune.boscomarengo.al.it

- comporta sanzioni penali (art.76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445);
 - 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.

21 ALLEGATI

Fanno parte integrante del presente bando i seguenti allegati: A) istanza di partecipazione; B) offerta economica; C) schema di contratto; D) Elaborati tecnici: planimetria.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Roberta NOBILE