



COMUNE TAVERNOLE SUL MELLA

Provincia di Brescia

Tavernole sul Mella, lì 05.09.2023
Prot. 4959/2023

Pubbl. 254/2023

BANDO D'ASTA PUBBLICA

PER L'ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA ANTICHI ORIGINARI, NELLA FRAZIONE DI CIMMO, DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE / OSTELLO

Articolo 1. Oggetto del bando di gara

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 15.06.2023 il Comune di Tavernole sul Mella (BS) intende concedere in locazione, mediante gara pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, l'immobile di proprietà comunale sito in via Antichi Originari, nella Frazione di Cimmo, da adibire ad attività di somministrazione alimenti e bevande / Ostello in conformità alle prescrizioni del presente bando.

L'immobile è catastalmente identificato al N.C.T.R foglio n. 17 mappale n. 100 del Comune di Tavernole sul Mella. La locazione non riguarda l'intero immobile, ma solamente i locali insistenti nel piano terra e parte nel piano seminterrato, come meglio identificati negli elaborati planimetrici allegati al presente bando.

Si precisa che nel periodo delle consultazioni elettorali, il locatario dovrà, gratuitamente, mettere a disposizione del Comune di Tavernole sul Mella i locali necessari per l'allestimento del seggio elettorale che comprendono l'intero piano seminterrato (il tutto come individuato negli elaborati grafici in allegato in quanto parte integrante e sostanziale del presente bando) che dovranno essere consegnati con modalità e tempistiche indicate nel contratto stipulato a seguito di aggiudicazione. Sono altresì incluse le aree esterne di pertinenza.

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

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

Nei predetti locali potrà essere esclusivamente esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a ristorante e bar, oltre che attività ricettiva ad uso non abitativo.

È **a carico del conduttore** l'esecuzione, previa preventiva autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di ristorante e di attività ricettiva ad uso non abitativo, 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 articolo "*Impegni e doveri del conduttore*".

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

- a) la Stazione appaltante rilascia l'attestazione di avvenuto sopralluogo che l'offerente deve allegare alla documentazione amministrativa; tuttavia:
 - l'omissione dell'attestazione nella documentazione amministrativa non è causa di esclusione né di soccorso istruttorio se il sopralluogo è stato effettuato e la relativa prova risulta agli atti dell'ufficio;
 - nel solo caso sia stata omessa l'attestazione e il sopralluogo non risulti agli atti dell'ufficio, ma l'offerente dichiara di disporre dell'attestazione omessa per mera dimenticanza, e di aver effettuato regolarmente il sopralluogo assistito, egli può chiedere, a proprio rischio e pericolo, l'attivazione del soccorso istruttorio, che si conclude con l'esclusione se l'offerente non fornisce prova documentale di aver eseguito il sopralluogo assistito;
- b) ai fini della validità dell'avvenuto sopralluogo, questo può essere fatto esclusivamente:
 - da un soggetto dotato di legale rappresentanza o di poteri contrattuali oppure dal direttore tecnico, attualmente in carica;
 - da un dipendente dell'offerente, solo se munito di apposita delega rilasciata da uno dei soggetti indicati in precedenza; a tal fine non è considerato dipendente un soggetto con rapporto di contratto di lavoro intermittente, di somministrazione, di apprendistato o prestatore di lavoro accessorio (voucher) di cui rispettivamente ai Capi II, Sezione II, Capo IV, Capo V e Capo VI del decreto legislativo n. 81 del 2015;
 - da un soggetto terzo solo se munito di apposita procura notarile;
- c) sempre ai fini della validità dell'avvenuto sopralluogo:
 - in caso di Forma aggregata già costituita formalmente, il soggetto di cui alla lettera b) deve essere riconducibile al mandatario o capogruppo per le Forme aggregate verticali o miste, oppure a un qualsiasi operatore economico in caso di Forme aggregate orizzontali;
 - in caso di Forma aggregata non ancora costituita formalmente, il sopralluogo deve essere fatto da tuttigli operatori economici raggruppati in orizzontale e i soggetti di cui alla lettera b) devono essere riconducibile a tali operatori economici;
 - in caso di consorzio stabile, oppure di consorzio di cooperative o di imprese artigiane, il soggetto di cui alla lettera b) deve essere riconducibile al consorzio offerente oppure

all'impresa per il quale il consorzio concorre e designata per l'esecuzione almeno dei lavori della categoria prevalente;

- nei casi che precedono, qualora vi sia un mutamento soggettivo o un mutamento nella composizione dell'offerente, che facciano venir meno le condizioni di validità del sopralluogo, il sopralluogo si avrà come non fatto;
- d) nessun soggetto può effettuare sopralluogo per conto di due o più operatori economici che partecipano in concorrenza tra di loro;
- e) il soggetto che effettua il sopralluogo deve essere munito di documento di riconoscimento e di altro documento ufficiale che ne attesti le condizioni giuridiche di cui alla lettera b) ed esibire tali documenti ai fini del rilascio dell'attestazione di cui alla lettera a).

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

Articolo 2. Durata della locazione

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

Articolo 3. Divieto di sub-concessione

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

Articolo 4. Canone di locazione a base di gara

L'importo del canone annuale posto a base di gara è pari ad **€ 6.000,00 + IVA, per i primi 18 mesi sarà concessa una riduzione del 50% del canone annuale aggiudicato.**

Il canone mensile da corrispondere, dovrà essere anticipato trimestralmente.

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

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

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere effettuato un deposito cauzionale pari ad una annualità del canone a regime.

L'importo del canone annuo dovuto dal concessionario deriverà dall'applicazione dell'importo in rialzo offerto sul canone annuo posto a base di gara e dovrà essere corrisposto dal conduttore al Comune come indicato alla stipula del contratto, con versamento diretto alla tesoreria comunale. Il canone di concessione è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il canone annuo così determinato è soggetto all'applicazione dell'I.V.A. nella misura di legge.

Articolo 5. Procedura di gara e criteri di aggiudicazione

L'affidamento della locazione commerciale avverrà, nel rispetto dei principi generali di cui agli articoli da 1 a 10 e art. 20 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici), mediante procedura aperta, con aggiudicazione al soggetto che presenterà l'offerta economica più alta relativa al canone di locazione. Sono ammesse solo offerte in aumento.

Offerta economica

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.

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

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

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

Articolo 6. 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 agli artt. 94-95-96-97-98 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.

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 dagli artt. 94-95-96-97-98 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 possesso 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.

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.

Articolo 7. Modalità di partecipazione alla gara e presentazione dell'offerta

Le offerte, redatte in lingua italiana o accompagnate da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, dovranno pervenire secondo le modalità illustrate nel presente bando al seguente indirizzo **Comune di Tavernole s/M - Ufficio Protocollo – P.zza Martiri della Libertà, n. 1 – 25060- Tavernole s/M entro le ore 12:00 del giorno 04 ottobre 2023.**

Pena l'esclusione dalla gara, il plico di offerta dovrà essere idoneamente chiuso e con apposizione di timbri e/o firma sui lembi di chiusura, e dovrà recare sull'esterno le generalità del mittente e la seguente dicitura: **“Offerta per asta relativa al contratto di locazione edificio comunale nella Frazione di Cimmo”.**

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, non saranno ammesse alla procedura le Imprese i cui plichi perverranno all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

Non saranno prese in considerazione le domande, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione appaltante dopo la scadenza del termine sopraindicato.

Le richieste di INFORMAZIONI e CHIARIMENTI in ordine alla presente gara devono pervenire per iscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Tavernole s/M (tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata "protocollo@pec.comune.tavernolesulmella.bs.it").

L'Amministrazione non assume responsabilità di alcun genere per le richieste non formulate con modalità sopra indicate.

Il plico, a pena d'esclusione, deve contenere al suo interno due buste, a loro volta chiuse e controfirmate suilembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente "A - DOCUMENTAZIONE", "B - OFFERTA ECONOMICA".

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

modello 1 - Domanda di partecipazione,

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

1. che i documenti di gara sono sufficienti ed atti ad individuare completamente l'oggetto della gara stessa ed a consentire l'esatta valutazione del bene oggetto di bando e relativi oneri connessi;
2. di aver preso visione dei luoghi oggetto del contratto di affitto e che non sussistono impedimenti allagestione degli stessi secondo le obbligazioni previste dallo schema di contratto e dal Codice Civile;
3. di accettare incondizionatamente tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente Bando e nello schema di contratto;
4. l'insussistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi degli artt. 94-95-96-97-98 del D.Lgs. 36/2023 ed il possesso degli ulteriori requisiti di cui al D.Lgs 59/2010;
5. la composizione degli organi sociali e l'indicazione del detentore la rappresentanza legale;

modello 2 - Dichiarazione possesso requisiti

redatta secondo il **modello 2** allegato (D.Lgs 59/2010);

Dichiarazione di sopralluogo assistito

rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale dopo l'avvenuta visita;

La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

modello 3 - Proposta di offerta economica per il canone annuo di affitto

redatta utilizzando il **modello 3 allegato**. Qualora ci sia discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione Comunale. L'offerta dovrà essere obbligatoriamente firmata dal soggetto proponente e dovrà essere accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità del soggetto sottoscrittore.

L'offerta economica, a pena di esclusione dalla gara, deve essere resa in carta legale o resa legale e recare il numero di codice fiscale e di partita I.V.A. (se già in possesso) dell'offerente e non potrà recare correzioni che non siano a loro volta controfirmate e sottoscritte.

N.B.: costituisce causa di esclusione dalla gara la formulazione dell'offerta con modalità diverse da quelle sopra indicate e/o la mancata sottoscrizione della stessa.

Precisazioni:

Non sono ammesse, a pena di esclusione dalla gara, offerte pari o in ribasso, offerte comunque condizionate oppure offerte parziali.

Si precisa che l'eventuale mancato rispetto delle modalità relative all'allegazione della copia del documento di identità del soggetto sottoscrittore di cui all'art. 38, comma 3 del D.P.R. n. 445/2000 comporta l'esclusione dalla gara.

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

La stipula dell'atto di concessione e del relativo disciplinare d'uso è subordinata al positivo esito delle procedure di controllo e delle dichiarazioni sostitutive prodotte in sede di selezione.

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

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

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

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

Articolo 8. Esame delle offerte ed aggiudicazione

L'apertura dei plichi avverrà alle **ore 12:30 del giorno 04 ottobre 2023** presso la Sala Consiliare del Comune di Tavernole sul Mella sito in piazza Martiri della Libertà n. 1.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

L'aggiudicazione verrà effettuata e sarà definitiva ad unico incanto ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida e diventerà definitiva con la presentazione della documentazione a comprova dei requisiti di ammissione.

I depositi cauzionali saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva.

Per quanto non previsto dal presente avviso, valgono le norme di cui al R.D. 23.05.1924 n. 827 e s.m.i..

Il giorno stabilito dal presente bando, nella sede dell'Amministrazione Comunale, in seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto delle buste delle domande ed all'ammissione dei concorrenti alla gara.

Successivamente si procederà all'apertura della busta sigillata con la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**".

L'assegnazione verrà aggiudicata a chi avrà formulato l'offerta economicamente più alta.

Qualora due o più offerte fossero uguali (pari offerta) verrà effettuato il sorteggio alla presenza degli interessati.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento, la procedura della gara stessa.

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.

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

Articolo 9. 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, e comunque prima della stipula del contratto, **un deposito cauzionale in misura pari al canone annuale a regime mediante una delle seguenti modalità:**

- **versamento alla Tesoreria Comunale presso l'Istituto BANCA POPOLARE DI SONDRIO sportello GARDONE VAL TROMPIA (Codice IBAN IT14 Z 05696 54540 00005555X31);**
- **fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale;**
- **polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.**

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.

Articolo 10. Polizze assicurative

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

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

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.

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.

Articolo 11. Impianti

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

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

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

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

Articolo 12. Impegni e doveri del conduttore

Sono a carico del conduttore:

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

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

- la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi e/o adeguamenti che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, anche per effetto di nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso dello stesso periodo;
- l'ottenimento dei necessari certificati di prevenzione incendi, con relativa pratica, e/o quant'altro si renda necessario per disposizioni di legge;
- la richiesta e l'ottenimento di eventuali nulla osta e pareri da parte delle pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori e per l'avvio dell'attività commerciale;
- il mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
- l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- l'impegno a non installare nei locali concessi in locazione video-giochi, juke-box, slot-machine e ogni altro gioco meccanico o elettronico;
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.Lgs 81/08 e s. m. i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
- segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;
- mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.
- osservare, per quanto attiene all'orario di apertura e chiusura dell'esercizio, le indicazioni previste dalle vigenti disposizioni in materia di pubblici servizi;
- l'impegno, in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, a non cedere a terzi il contratto, salvo preventiva autorizzazione dell'Ente;

- mantenere il decoro delle aree esterne,
- è dovere del conduttore garantire la disponibilità dei locali identificati nella **planimetria allegata sotto la lettera "A"** ogni qualvolta siano convocate le consultazioni elettorali, in quanto tali locali costituiscono sede di seggio elettorale identificato come tale presso la Prefettura di Brescia;

Sono inoltre a carico del conduttore le operazioni di taglio dell'erba e di potatura delle essenze, nonché di pulizia generale.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che:

- 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.

Articolo 13. Migliorie

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

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

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

Articolo 14. Garanzia di protezione e riservatezza dei dati

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

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

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da collaboratori del Comune di Tavernole sul Mella. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Alcuni dati potranno essere pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione Amministrazione Trasparente, per adempiere agli obblighi di legge previsti dal D. Lgs. n. 33/2013 in materia di trasparenza amministrativa.

Articolo 15. Altre informazioni

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità indicate nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

I requisiti soggettivi richiesti dal presente bando devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda di partecipazione al bando e per tutta la durata del contratto di locazione.

L'Aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, gli obblighi dell'amministrazione dell'affitto sono subordinati al perfezionamento del contratto di affitto.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la concessione dell'immobile in argomento sono a carico dell'aggiudicatario.

Per ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Tavernole sul Mella.

Il responsabile del procedimento è l'arch. Nadia Tommasi.

Del presente bando è dato avviso mediante pubblicazione:

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

Il Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici

Arch. Nadia Tommasi

(documento firmato digitalmente)

Allegati:

modello 1 - Domanda di partecipazione;

modello 2 – Dichiarazione possesso requisiti

Dichiarazione di sopralluogo assistito

modello 3 - Proposta di offerta economica per il canone annuo di affitto

Allegato A – Planimetria.