COMUNE DI GAGLIANO ATERNO

(Provincia di L'Aquila)
Via del Municipio – 67020

Tel. 0864 797401 – Fax 0864 238007 – e-mail comunegaglianoaterno@pec.it - P.I. 00212360663

Avviso pubblico
per l'affidamento in locazione ad uso commerciale dell'immobile di proprietà comunale da destinare a ristorante, sito in Piazza Municipio

RICHIAMATA:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 28/03/2025, con la quale si dà indirizzo all'Ufficio Tecnico di predisporre gli atti di gara per l'affidamento in locazione dell'immobile in oggetto;

CONSIDERATO:

- che il Comune di Gagliano Aterno è stato colpito dal grave evento sismico del 06 aprile 2009, generando profondi sconvolgimenti sul piano del patrimonio immobiliare, che ha subito ingenti danni, e su quello immateriale, con inevitabili ed evidenti ricadute negative sullo sviluppo socio-economico del territorio;
- che, in ragione di quanto detto, il Comune di Gagliano Aterno ha messo in atto una fitta progettazione tesa sia alla rigenerazione materiale, grazie alla ricostruzione post-sima e ai finanziamenti PNRR/PNC, con interventi che insistono sulla messa in sicurezza e rigenerazione di edifici di proprietà pubblica, sia a quella immateriale, attraverso azioni volte al neo-popolamento, ponendosi come obiettivo quello di generare un'inversione di tendenza verso la crescita del tessuto sociale ed economico del territorio;
- che, attraverso i suddetti canali di finanziamento, tra gli edifici pubblici che sono stati oggetto di intervento, si annovera quello dell'ex Convento di Santa Chiara, ove, oggi, al suo interno, sono presenti nuovi spazi che il Comune di Gagliano Aterno intende valorizzare per le finalità di rigenerazione perseguite;
- che l'incoraggiamento all'iniziativa economica è strumento essenziale per la valorizzazione degli immobili comunali e, al contempo, la realizzazione di una rete di servizi - totalmente inesistente sul territorio comunale - costituisce una concreta ed efficace occasione per impedire la marginalizzazione delle aree interne e per favorire il processo di neo-popolamento avviato dall'Amministrazione comunale;

SI RENDE NOTO

che con il presente avviso il Comune di Gagliano Aterno intende affidare in locazione un immobile di sua proprietà facente parte del patrimonio disponibile, sito in Piazza Municipio, da destinare ad attività di ristorazione.
Il termine per la presentazione delle candidature **è fissato per il giorno 15 aprile 2025, alle ore 17.30**, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Gagliano Aterno, sito in Via Municipio - 67020.
I documenti necessari per la partecipazione possono essere reperiti sul sito istituzionale del Comune di Gagliano Aterno (https://comune.gaglianoaterno.aq.it).

ART. 1 - AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Gagliano Aterno (AQ) Via Municipio
Per informazioni: 0864/797401 int. 4 – Ing. Massimiliano Bellei
PEC: comunegaglianoaterno@pec.it
RUP: Ing. Massimiliano Bellei

ART. 2 - PROCEDURA DI GARA

La locazione sarà affidata con procedura aperta a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso in cui più offerte conseguano lo stesso punteggio si procederà all'assegnazione mediante estrazione in seduta pubblica.
L'indizione e l'esperimento della gara, infatti, non vincolano il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione, senza che l'aggiudicatario possa avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Gagliano Aterno, della facoltà insindacabile di non procedere alla locazione.
L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, nonché di non procedere all'aggiudicazione definitiva; in tal caso, il Comune potrà annullare la gara senza alcun risarcimento, onere e/o responsabilità dell'Ente nei confronti dei partecipanti e/o terzi.

ART. 3 - OGGETTO E CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE

L'oggetto del presente avviso consiste nella locazione dell'immobile da destinare ad attività di ristorazione, sito in Piazza Municipio snc, identificato al catasto al Fg. 10, part.lla 303, sub. 14, categoria C/1, ed alla planimetria (ALLEGATO: Planimetria.pdf).
La locazione è subordinata al rispetto delle condizioni previste dal presente avviso.
L'immobile viene consegnato privo degli arredi e delle attrezzature necessarie all'avvio dell'attività economica, interamente a carico del futuro conduttore.
L'immobile è dotato di cappa di aspirazione, condotto fumario, impianto idrico e sanitario, elettrico, di riscaldamento e di rilevamento fumi, che risultano funzionanti. Al riguardo, si precisa che sono in corso le procedure di collaudo degli stessi e, pertanto, l'aggiudicazione definitiva resta sospensivamente condizionata all'esito favorevole degli stessi.
L'Amministrazione Comunale si riserva, pertanto, di non aggiudicare e concludere la presente procedura al ricorrere delle condizioni sopra esposte, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere ovvero possano avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Gagliano Aterno, della presente facoltà insindacabile di non concludere il contratto.
Con riferimento alle utenze, sarà onere del conduttore provvedere alle spese per la volturazione/intestazione delle utenze, nonché al pagamento dei relativi consumi.

ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE – IMPORTO A BASE D'ASTA

Sulla base dei parametri OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e tenuto conto delle finalità sociali di cui in premessa, l'importo a base d'asta è pari ad € 250,00 mensili, ovvero € 3.000,00 annui.
Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative a rialzo e a multipli di € 100,00 annui, a titolo di canone annuo di locazione.
Il canone offerto in sede di gara verrà corrisposto mensilmente. Qualora sia fatta richiesta, potrà essere corrisposto il canone annuale offerto in due rate semestrali, la prima entro il 31 marzo e l'altra entro il 30 settembre di ciascun anno.
Si precisa che l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di valutare ed autorizzare interventi, migliorie ed inserimento di complementi d'arredo (quest'ultimi quando non siano di scarsa rilevanza), anche a scomputo del canone.

ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata del contratto è di anni 9 (nove), decorrente dalla data di stipula del contratto, e si intende tacitamente rinnovata per un periodo pari a quella del primo affidamento, fatte salve le previsioni di cui agli artt. 28 e 29 del Legge 27 luglio 1978, n. 392. Il canone di locazione sarà aggiornato ai parametri ISTAT annualmente.
Non è consentita la sub-locazione del locale ed è vietata la cessione, anche parziale, del contratto.

ART. 6 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI

Possono partecipare alla gara:
a) le imprese individuali e le persone giuridiche, già costituite, esercenti attività commerciale ed in possesso dei seguenti requisiti:

- in caso di imprese e società, iscrizione alla C.C.I.A.A. o in analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività da esercitare nell'immobile oggetto del presente avviso;
- requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D. Lgs. 59/2010 e s.m.i., nonché dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione;
- assenza di alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto ai sensi del D. Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):

a. a carico del titolare, in caso di ditta individuale;
b. in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone indicate al comma 3 dell'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023;

- assenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del D. lgs. n. 36/2023;
- che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la gara;
- che non risultino morosi nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti del Comune di Gagliano Aterno;
- che non abbiano alcun contenzioso pendente con il Comune di Gagliano Aterno e/o non risultino destinatari di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);

ART. 7 - ULTERIORI REQUISITI

Gli operatori economici e per essi il rappresentante legale devono aver effettuato il sopralluogo ai locali oggetto della locazione entro la scadenza del presente avviso, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico (numero 0864/797401 int. 4 – Ing. Massimiliano Bellei, PEC comunegaglianoaterno@pec.it), secondo i seguenti orari:

- il martedi e il venerdì dalle ore 9.00 alle 14.00 e dalle ore 15.00 alle 18.00.
- il mercoledì, il giovedì e il sabato dalle ore 9.00 alle 14.00.

L'avvenuto sopralluogo verrà attestato attraverso la compilazione del modello predisposto dal RUP.

E' onere del futuro conduttore:

- rispettare le norme in materia di sorvegliabilità di cui al D.M. 17 dicembre 1992, n. 564;
- ottenere le autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande presso gli enti competenti, nonché della documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di igiene alimenti e prodotti di origine animale.

Il Comune di Gagliano Aterno assume il contenuto delle dichiarazioni così come rese dal concorrente e, sulla base di queste, verifica la conformità di tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla selezione.

ART. 8 – TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. PRESENTAZIONE OFFERTE

Il plico contenente la documentazione necessaria alla partecipazione **dovrà pervenire** all'Ufficio Protocollo del Comune di Gagliano Aterno **entro il giorno 15 aprile 2025, alle ore 17.30**, riportando la seguente dicitura: **"OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE RISTORANTE SITO IN PIAZZA MUNICIPIO – GAGLIANO ATERNO"**.

Il plico sigillato e controfirmato dal legale rappresentante sui lembi di chiusura deve contenere al suo interno tre buste:

- una busta contenente la documentazione amministrativa, denominata "A - Documentazione Amministrativa";
- una busta contenente l'offerta tecnica, denominata "B - Offerta Tecnica";
- una busta contenente l'offerta economica, denominata "C - Offerta Economica";

ognuna sigillata e controfirmata dal legale rappresentante, seguendo le indicazioni meglio dettagliate al punto successivo.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute dopo il termine sopra indicato.
L'offerta presentata sarà irrevocabile e ferma per 180 (centottanta) giorni a decorrere dalla sua presentazione.

2. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Pena l'esclusione dalla presente procedura, le buste dovranno contenere:

2.1 - BUSTA A riportante la dicitura "**A - Documentazione Amministrativa**" contenente i seguenti documenti:

- domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti, redatta in carta libera, conformemente all' "Allegato A.doc", resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di

falsità in atti e dichiarazioni mendaci, corredata da fotocopia del documento di identità dell'istante in corso di validità;
- dichiarazione del legale rappresentante relativa alla presa visione, alla comprensione ed alla esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva (Allegato A.doc);
- attestato di avvenuto sopralluogo controfirmato dal legale rappresentante con dichiarazione di conoscere la consistenza dei locali e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, debitamente sottoscritto dal RUP (Attestato avvenuto sopralluogo);
- copia del presente avviso firmato dal legale rappresentante per presa visione ed accettazione integrale;

In caso di documentazione incompleta o irregolare, l'Ente darà un termine non superiore a otto giorni per acquisire le regolarizzazioni, indicando i contenuti ed i soggetti che devono presentarle.
In caso le integrazioni e/o correzioni non pervenissero nei termini indicati, l'operatore sarà escluso dalla selezione.

2.2 - <u>BUSTA B</u> riportante la dicitura **"B - Offerta Tecnica"** dovrà contenere i seguenti documenti di cui al punto 1.1 e 1.2 dell'art. 10:

- Curriculum ovvero ogni documentazione comprovante esperienze gestionali e/o professionali strettamente legate alle attività del settore;
- Relazione di max. 10 pagine che descriva e riporti tutti gli "Elementi di Valutazione" indicati nella Tabella di cui al successivo art. 10, da cui, quindi, desumere le informazioni utili per una completa valutazione della proposta progettuale e dei requisiti.

2.3 - <u>BUSTA C</u> riportante la dicitura **"C - Offerta Economica"** che dovrà contenere la dichiarazione di offerta (con validità pari a 180 giorni dalla sua presentazione) utilizzando l'Allegato "Offerta economica.doc" sottoscritto dal legale rappresentante.
Non sono ammesse:
- offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- al ribasso rispetto all'importo a base di gara.
Nella busta non deve essere inserito altro documento.

ART. 9 – ESCLUSIONI DALLA GARA

Sono da ritenersi esclusi i concorrenti che presentino:
- il plico dell'offerta oltre il termine di scadenza fissato. L'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- il plico che presenti modalità di chiusura e confezionamento difformi da quanto richiesto e tali da non assicurarne l'integrità, senza le corrette diciture e quindi non riconoscibili per il loro contenuto;
- il plico mancante di una delle buste previste dal presente avviso;
- offerta economica mancante della firma del titolare e/o rappresentante legale o suo delegato;
- offerta economica mancante dell'importo offerto;
- offerte economiche condizionate, che presentino precondizioni e/o richieste a cui l'offerta risulti subordinata;
- una delle situazioni specificamente individuate dall'art. 94 e ss. del D. Lgs. 36/2023.

ART. 10 - PROCEDURA DI GARA E SELEZIONE DELLE OFFERTE

Il criterio di selezione delle offerte è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
Con successivo avviso, saranno rese note le date di apertura delle buste che avverrà in seduta pubblica.
Il R.U.P. procederà a:
- verificare l'integrità e la conformità dei plichi secondo quanto richiesto dal presente avviso;
- aprire la Busta A contenente la documentazione amministrativa e verificherà la regolarità e correttezza dei documenti contenuti per l'ammissione alle fasi successive;
- attivare l'eventuale soccorso istruttorio;
- procedere all'eventuale esclusione dei concorrenti alle fasi successive della gara;
Il R.U.P. procederà a nominare con apposito atto di determinazione la Commissione di Gara a cui saranno demandate le ulteriori operazioni.

La Commissione in una o più sedute riservate valuterà le offerte tecniche, attribuendo a ciascuna di esse un punteggio sulla base di quanto stabilito successivamente nel paragrafo "Elementi di Valutazione".
In seduta pubblica, previa comunicazione ai concorrenti, la Commissione procederà alla lettura dei punteggi assegnati alle offerte tecniche e all'apertura delle Buste C.
Sarà quindi assegnato il punteggio a ciascuna offerta economica secondo i criteri di seguito stabiliti. Quindi la Commissione, sommati i punteggi ottenuti rispettivamente dalle offerte tecniche ed economiche, definirà la proposta di aggiudicazione, da comunicare al RUP, il quale, esperite le conseguenti attività, aggiudicherà in via definitiva.
L'Ente si riserva di:
- non aggiudicare la gara;
- aggiudicare in presenza di una sola offerta, se ritenuta vantaggiosa per l'Ente.

1) **OFFERTA TECNICA max 80 punti** così determinati:

1.1 - **20 punti** da assegnare complessivamente alle esperienze nel settore della gestione di attività di ristorazione, da valutare in capo al soggetto giuridico ovvero alla/e persona/e fisiche che ne fanno parte, in tale ultimo caso da comprovare mediante curriculum ovvero ogni documentazione comprovante esperienze gestionali e/o professionali strettamente legate alle attività del settore, come di seguito:

- elevata esperienza (> 5 anni) - 20 pt
- media esperienza (> 2 anni e fino a 5 anni) - 10 pt
- bassa esperienza (fino a 2 anni) - 2 pt
- nessuna esperienza – 0 pt

In caso di più persone fisiche, gli anni di esperienza non si cumulano, ma viene presa in considerazione l'esperienza maggiore.

1.2 - **60 punti** così suddivisi:
ELEMENTI DI VALUTAZIONE:

REQUISITO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO	
A Capacità di sviluppo sul territorio	La Commissione analizzerà se la capacità dell'offerente di coinvolgere le realtà presenti sul territorio sia in linea con il percorso di riattivazione della comunità locale.	ALTA CAPACITA'	15
		MEDIA CAPACITA'	10
		BASSA CAPACITA'	5
B Coinvolgimento della filiera delle produzioni locali	La Commissione valuterà l'attenzione dell'offerente nella valorizzazione delle materie prime provenienti da fonti locali e nel coinvolgimento di fornitori locali, con il fine di promuovere la filiera locale nel settore alimentare. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi, l'offerente è tenuto a produrre lettere di intenti con fornitori locali.	ALTA CAPACITA'	15
		MEDIA CAPACITA'	10
		BASSA CAPACITA'	5
C Investimenti aventi attinenza con la storicità del luogo	La Commissione valuterà la qualità estetico funzionale degli investimenti da realizzare con particolare riferimento all'attinenza del contesto storico-artistico. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi, l'offerente è tenuto a produrre documentazione fotografica/ render/cataloghi ovvero ogni altra rappresentazione da cui si rilevi la tipologia di interventi che si intende realizzare.	ALTA ATTINENZA	15
		MEDIA ATTINENZA	10
		BASSA ATTINENZA	5

D Imprenditoria femminile	La Commissione verificherà come l'imprenditoria femminile incida sulla realtà gestionale, valutando il punteggio in base al ruolo esercitato all'interno della compagine sociale. I punteggi non sono cumulabili e verrà preso in considerazione solo la figura che attribuisce un punteggio maggiore.	AMMINISTRATORE	15
		RESPONSABILE TECNICO	10
		SOCIO DI CAPITALE	5

La mancata descrizione e, ove previsto, la mancata documentazione a supporto, farà conseguire 0 (zero) punti per il requisito corrispondente.

Il metodo di calcolo per l'attribuzione dei punteggi qualitativi è effettuato come indicato di seguito:

Ogni commissario attribuisce il proprio punteggio per singolo requisito valutativo.
Il punteggio qualitativo finale di ciascuna offerta è dato dalla sommatoria delle medie dei punteggi attribuiti dai commissari per singolo requisito valutativo.

2) **OFFERTA ECONOMICA max 20 punti** determinati sulla base del canone annuo offerto a rialzo partendo dal minimo stabilito dai termini del presente avviso. Si riconoscerà un massimo di 20 punti all'offerta che garantirà un canone di affitto più elevato. Alle altre offerte il punteggio sarà attribuito mediante calcolo secondo la seguente formula:

PEo = PE(max) * (Po / Pmax)

Dove:
PEo = punteggio economico dell'offerta di un concorrente;
PE(max) = punteggio economico massimo assegnabile;
Po = prezzo offerto dal concorrente;
Pmax = prezzo più alto offerto in gara.

ART. 11 - AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'esito della gara sarà formalizzato tramite redazione di apposito verbale di gara.
Il verbale di gara ha valore provvisorio essendo subordinato alla verifica dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario. L'aggiudicazione, pertanto, non ha effetto immediato, ma è effettuata previa verifica e controlli in merito al possesso dei requisiti di gara, alle dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale migliore offerente e di quanto previsto dall'art. 3 in tema di collaudo.
Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente e l'aggiudicatario è obbligato per effetto della stipula del contratto, dopo il provvedimento di aggiudicazione.
Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta in caso di mancata aggiudicazione.
I concorrenti con la semplice partecipazione accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso e della locazione e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.
Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'aggiudicatario provvisorio decadrà dal suo diritto sulla base delle dichiarazioni non veritiere.
L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.
Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.
In caso di rinuncia o di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario nel termine prescritto e comunicato, lo stesso decadrà da ogni suo diritto.
Prima della sottoscrizione della locazione, su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di formalizzare la locazione.

L'Ente si riserva di effettuare i controlli e le verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura, anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula della locazione.

ART. 12 - OBBLIGHI PRINCIPALI DEL CONDUTTORE

Il conduttore è tenuto, a pena di risoluzione del contratto, al rispetto dei seguenti obblighi:

a. il canone dovrà essere corrisposto mensilmente. Qualora sia fatta richiesta, potrà essere corrisposto il canone annuale in due rate semestrali, la prima entro il 31 marzo e l'altra entro il 30 settembre di ciascun anno. Il canone di locazione sarà aggiornato ai parametri ISTAT annualmente.

b. provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura.
Il conduttore si fa, altresì, carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti pubblici.
Al termine del contratto il bene così manutenuto dovrà essere riconsegnato al Comune di Gagliano Aterno senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite.
Successivamente alla selezione, sono a carico del conduttore eventuali interventi per l'avviamento, quali conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario resi necessari ai sensi della normativa vigente;

c. realizzare a proprio carico tutti gli interventi, quali l'apposizione di tutti gli arredi interni ed esterni, le attrezzature/apparecchiature necessarie all'avviamento e allo svolgimento dell'attività di ristorazione;

d. fermo restando quanto previsto nel punto b., qualsiasi intervento e/o miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale, riservandosi, quest'ultima, in ogni caso, la facoltà di valutare ed autorizzare interventi, migliorie ed inserimento di complementi d'arredo (quest'ultimi quando non siano di scarsa rilevanza) a scomputo del canone;

e. sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, e quelle inerenti al godimento dell'immobile, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti, i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore;

f. il conduttore previa autorizzazione del competente ufficio comunale potrà organizzare sull'area di pertinenza scoperta anche attività ricreative, culturali, del tempo libero e pubblico spettacolo, nella piena osservanza delle normative di settore. Tutti gli oneri necessari a tali attività saranno a carico del conduttore, che dovrà provvedere altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni;

g. esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;

h. corrispondere per l'eventuale occupazione di aree esterne a quella oggetto di locazione il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche;

i. provvedere, con riferimento a tutte le utenze, al pagamento dei consumi effettuati, oltre alle spese di volturazione e/o di intestazione;

j. provvedere al pagamento di ogni altra imposta, tassa e tariffa prevista;

k. impegnarsi a non installare nei locali affidati in locazione slot machine e/o videogiochi;

l. assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Gagliano Aterno da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

m. mantenere la finalità d'uso dell'immobile per il periodo di locazione;

n. in caso di modifiche soggettive della compagine sociale e amministrativa, darne comunicazione, preventivamente e in ogni caso prima di compiere ogni formalità a tal proposito, al Comune, per consentire all'Ente di provvedere ai relativi controlli sui soggetti e sui requisiti;

o. intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti;

p. prima della sottoscrizione del contratto, fornire copia di idonea fideiussione a garanzia dei canoni di locazione e pari ad almeno 6 mensilità, con obbligo di rinnovo ogni anno. L'atto di fideiussione potrà essere rilasciato dai seguenti soggetti:
- la fideiussione bancaria da primario Istituto di Credito;
- la polizza fideiussoria, dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo Cauzioni (D.P.R. 13.2.1959 n. 449 e successive modificazioni e legge 10.6.1982 n. 348).
L'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione è di versare l'importo della cauzione, in tutto o in parte, su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. La validità è fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante.

q. stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:
   - A garanzia di danni all'unità immobiliare
     - Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 500.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici.
   - A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività.

Tali coperture (lett. p) e q)) dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.
Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di Gagliano Aterno ed il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere esibiti sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

ART. 13 – REVOCA

Il contratto potrà essere sempre revocato con provvedimento motivato da parte del Comune per motivi di pubblico interesse ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 14 – RISOLUZIONE

Costituiscono motivo di risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione Comunale:
- l'inadempimento di uno o più degli obblighi contrattuali previsti dall'art. 12;
- l'omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
- la perdita dei requisiti richiesti dall'avviso;

- l’arbitrario abbandono, da parte del gestore, dell’immobile e la mancata erogazione dei servizi oggetto del contratto in assenza di giustificato motivo;
- gli inadempimenti gravi valutati dall’Amministrazione comunale;
- l’apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del conduttore;
- la mancata osservanza della disciplina in materia di sub-locazione;
- l’inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi;
- la conduzione tecnica e funzionale dell'impianto tale da pregiudicare l'incolumità e la salute degli utenti;
- frode a danno del Comune o di altri Enti pubblici;
- danni agli ospiti e fruitori, ai beni di proprietà del Comune stesso derivanti da dolo o colpa grave, anche di propri collaboratori, dipendenti o volontari;
- gravi irregolarità definitivamente accertate degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate nell’Allegato II.10 del D. Lgs. n. 36/2023 e successive modificazioni. Il presente punto non si applica quando il Concessionario ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati entro 15 giorni dall’avvio della procedura di risoluzione;
- sottoposizione del conduttore a procedure concorsuali ovvero la perdita dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.lgs 36/2023;
- grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici;
- reiterato mancato pagamento delle utenze.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l’Amministrazione Comunale comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con PEC al conduttore di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile.
Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi di non scarsa rilevanza ai sensi dell’art. 1455 del Codice Civile. La risoluzione del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell’Amministrazione Comunale dei locali e, pertanto, il conduttore dovrà ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal conduttore. L’Amministrazione Comunale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell’eventuale danno subito e delle spese sostenute in conseguenza della revoca del contratto.

ART. 15 - RIFERIMENTI DEL COMUNE

Responsabile unico del progetto: Ing. Massimiliano BELLEI, tel: 0864/797401
PEC: comunegaglianoaterno@pec.it.

ART. 16 - SUBLOCAZIONE

Non è ammesso il ricorso alla sublocazione per tutte le attività oggetto del contratto di locazione ed è vietata la cessione, anche parziale, del contratto, pena la risoluzione.

ART. 17 - SPESE A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative alla stipula ed esecuzione del contratto.

ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI (PRIVACY)

Ai sensi della normativa di cui al Regolamento Europeo 679/2016 e del D. Lgs. 196/2003 integrato dal D. Lgs. 101/2018, i dati contenuti nel presente affidamento saranno trattati dal Comune esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività ed assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.
I dati raccolti sono destinati alla scelta del contraente ed il loro conferimento è obbligatorio, in quanto l’operatore economico che intende partecipare alla gara deve fornire alla stazione appaltante la documentazione richiesta dalla vigente normativa e dal presente avviso.

Gli atti di gara saranno resi accessibili ai sensi dell'art. 22 e ss. della L. 241/1990, nei limiti consentiti dalla legge stessa agli operatori economici che facciano richiesta di accesso. In merito al diritto di accesso agli atti la stazione appaltante si atterrà alle norme, se compatibili, contenute nel D. Lgs. 33 del 14/03/2016 (F.O.I.A.)
I diritti dell'interessato sono quelli stabiliti dal D. Lgs. 196/2003 integrato dal D. Lgs. 101/2018. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Gagliano Aterno.
I concorrenti hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Regolamento UE n. 679/2016.

ART. 19 - INFORMAZIONE E CHIARIMENTI

Informazioni e chiarimenti possono essere richiesti al Comune ai predetti recapiti di cui all'art. 1.

ART. 20 - NORME DI RINVIO

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alle norme applicabili in materia.

ART. 21 - ALTRE INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune, sul sito internet https://comune.gaglianoaterno.aq.it.

ALLEGATI

- Planimetria.pdf;
- Allegato A.doc;
- Offerta economica.doc.