

## **BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE “BAR” UBICATO IN VIA GEN. A. CLERICI A COSTA DE' NOBILI**

### **ENTE APPALTANTE**

Comune di Costa dè Nobili – Via Castello, 16 – Costa dè Nobili - CAP. 27010 Telefono 038270732 ;  
indirizzo di posta elettronica: [ufficiotecnico@comune.costadenobili.pv.it](mailto:ufficiotecnico@comune.costadenobili.pv.it)  
indirizzo pec del Comune di Costa dè Nobili: [comune.costadenobili@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.costadenobili@pec.regione.lombardia.it) sito  
web: [www.comune.costadenobili.pv.it](http://www.comune.costadenobili.pv.it)

### **RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:**

Responsabile del Settore Tecnico, Boschetti Luigi Mario.  
Indirizzo di posta elettronica: [ufficiotecnico@comune.costadenobili.pv.it](mailto:ufficiotecnico@comune.costadenobili.pv.it)

### **OGGETTO DEL BANDO**

Locazione commerciale ad uso somministrazione al pubblico di alimenti e bevande dell'immobile comunale ubicato in Costa dè Nobili, via Gen. A. Clerici.

### **PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:**

Procedura aperta con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è ubicato in Costa dè Nobili, Via Gen. A. Clerici.  
Esso è costituito da due locali e pertinenze come meglio indicato nella planimetria allegata, precisamente:  
locale Bar, con annessi servizi igienici e cucina;  
cantina interrata;  
Area esterna.  
Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza alcuna riserva od eccezione. L'immobile è dotato di impianti elettrico e idro-termico-sanitario.  
L'eventuale attrezzatura presente nel locale resta a disposizione dell'aggiudicatario che potrà utilizzarla come meglio crede o rimuoverla previa autorizzazione da parte del Comune.  
L'immobile è censito al N.C.E.U. sul foglio7 di Costa dè Nobili, mappale 186 sub. 6.

### **ESIGENZE MANIFESTATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE :OBIETTIVI**

L'immobile di proprietà del Comune di Costa dè Nobili è collocato al piano terra di un edificio composto da due piani.  
I piani superiori sono costituiti da numero due abitazioni residenziali di proprietà del comune di Costa dè Nobili e la restante porzione sita al piano terra, sempre di proprietà del Comune di Costa dè Nobili è destinata ad ambulatorio medico.  
L'immobile al piano primo è stato oggetto di una completa ristrutturazione negli anni 2014/ 2015 e da allora l'immobile non è stato interessato da interventi significativi.  
Vista la necessità di procedere con un nuovo bando per l'assegnazione in affitto dell'immobile ad un nuovo operatore economico, l'Amministrazione comunale intende riqualificare anche attraverso miglorie il locale al fine di adeguare l'unità immobiliare alle recenti disposizioni normative e offrire un miglior servizio agli usufruttori del locale stesso tramite opere di manutenzione straordinaria.

**DURATA**

La durata del contratto di locazione sarà di n. 6 (sei) anni rinnovabile di ulteriori 6 (sei) anni fatta salva la disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con raccomandata a.r. entro 6 mesi prima della scadenza dello stesso. Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose. 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 euro 250,00, salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggiore danno.

**BASE D'ASTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il canone annuo posto a base d'asta per la locazione dell'immobile di cui sopra è pari ad € **4.200,00 (quattromiladuecento/00)**.

Il canone della locazione sarà trimestralmente anticipato (corrispondente ad un quarto del canone annuo risultante dall'aggiudicazione) dovrà essere corrisposto al comune entro il quindicesimo giorno del trimestre precedente a quello a cui il canone è relativo.

Il canone offerto in sede di gara, sarà aggiornato sulla base della variazione di legge dell'indice ISTAT annuo (FOA).

**CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE**

L'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. L'immobile sarà consegnato al locatario libero da persone.

L'arredo presente potrà essere riutilizzato o sostituito, nel caso della sostituzione, la stessa dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune.

Visto lo stato di conservazione dell'immobile, a seguito delle opere di manutenzione straordinaria che verranno effettuate dal Comune prima della consegna dello stesso, alla scadenza lo stesso andrà consegnato completamente tinteggiato, e nello stato di conservazione iniziale.

Il locatario dovrà destinare l'immobile esclusivamente ad uso "esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" con destinazione bar.

La violazione dell'obbligo di mantenimento dell'uso a "esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" con destinazione bar dell'immobile comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile locato. E' a carico del locatario munirsi di tutte le abilitazioni o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche e sanitarie occorrenti per l'attività commerciale in parola, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti ed innovazioni imposti dalla normativa, comprese le autorizzazioni degli enti sovracomunali competenti (es ATS di Pavia ecc).

Il locatario dovrà tenere l'immobile nel massimo decoro, assicurarne una conduzione adeguata alla categoria, alla posizione dell'esercizio, e in particolare, all'esigenza di non ledere l'immagine del comune in quanto proprietario dell'immobile.

E' fatto divieto di installazione nell'esercizio di apparecchi e congegni da divertimento ed intrattenimento e comunque di gioco compulsivo in genere, ex art. 110 del Testo Unico delle leggi di Pubblica Sicurezza.

Sono a carico del locatario, senza diritto di rimborso, i costi per la realizzazione di tutti gli interventi manutentivi iniziali dell'immobile, ritenuti dal locatario stesso utili per un migliore avvio dell'attività. Tali interventi dovranno ottenere, in ogni caso, l'assenso scritto preventivo del comune al loro realizzo e le necessarie autorizzazioni degli enti sovra comunali competenti.

Parimenti, per qualsiasi successiva modifica, innovazione.

## **OBBLIGO DI SOPRALLUOGO**

Al fine di mettere i soggetti interessati nella condizione di poter formulare l'offerta economica, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo dell'immobile.

Al termine di detto sopralluogo, verrà rilasciata apposita certificazione di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura. Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa.

Per l'effettuazione del sopralluogo i concorrenti dovranno concordare preventivamente un appuntamento con il Comune di Costa de' Nobili – Ufficio Tecnico - chiamando al seguente recapito telefonico 038270732 nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:00.

Il sopralluogo, obbligatorio a pena di esclusione, dovrà essere effettuato dal legale rappresentante della Società o da altro soggetto appositamente delegato nelle forme di legge.

## **REQUISITI DI 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 seguenti requisiti:

- a) Possesso dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 65 della L.r. 2 febbraio 2010, n. 6;
- b) Possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.lgs. 26 marzo 2010, n. 59 e s.m.i.;
- c) Insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016;
- d) 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 ad iscriversi prima dell'avvio dell'attività.

Il possesso dei requisiti di cui sopra dovrà essere dichiarato dai partecipanti alla gara mediante autocertificazione resa sui modelli allegati al presente bando di gara.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura dovranno, a pena di esclusione, far pervenire l'offerta entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 03/06/2021 in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura al seguente indirizzo:

Comune di Costa de' Nobili - Ufficio Protocollo – Via Castello 16 – 27010 Costa de' Nobili (PV).

Il plico, pena l'esclusione dalla gara, dovrà pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale delle Poste Italiane o mediante il servizio di "Posta celere" delle poste medesime, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata.

E' altresì consentita la consegna a mano del plico presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente durante l'orario ordinario di apertura al pubblico - dal lunedì al sabato 8,30 – 12,30 che rilascerà apposita ricevuta.

Il plico dovrà riportare all'esterno: l'intestazione, i dati del mittente e l'indirizzo dello stesso e la seguente dicitura: **“BANDO DI GARA PER LOCAZIONE DEL BAR – SITUATO IN VIA GEN. A. CLERICI”**.

Il suddetto plico dovrà contenere all'interno, pena l'esclusione dalla gara:

- a) Una distinta busta, chiusa e controfirmata dall'offerente sui lembi di chiusura, recante la dicitura “A –DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, in cui andrà inserito quanto richiesto ai successivi punti 1), 2), 3) e 4);
- b) Una distinta busta, chiusa e controfirmata dall'offerente sui lembi di chiusura, recante la dicitura “B – OFFERTA ECONOMICA”;

Nella busta "A- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" a pena di esclusione, devono essere contenuti:

- 1) Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva in carta libera - ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - con allegata fotocopia di un documento d'identità con la quale il sottoscrittore, "consapevole che la falsità in atti e le dichiarazioni mendaci sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali vigenti in materia (art. 76 del D.P.R. n. 445/2000)" DICHIARA E ATTESTA espressamente quanto specificato nel modulo allegato A;
- 2) Dichiarazione del possesso dei requisiti morali come specificato nel modulo allegato B.
- 3) Dichiarazione di esperienza maturata, in termini di tempo, nell'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande modulo allegato C;
- 4) Pena esclusione definitiva dalla procedura, la certificazione rilasciata dal Comune di Costa de' Nobili, a seguito dell'avvenuto sopralluogo presso i locali oggetto della presente procedura modulo allegato D;

Nella busta "B - OFFERTA ECONOMICA", a pena di esclusione, devono essere contenuti:

- la dichiarazione di offerta economica, redatta utilizzando il modulo allegato E, sottoscritta dall'interessato se persona fisica, o dal legale rappresentante se trattasi di società. L'offerta dovrà essere in aumento (con rilancio minimo di cento euro, o maggiore in multipli di cento sull'importo del canone annuo a base d'asta fissato in € 4.620,00);
- copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore;

All'aggiudicazione della locazione si perverrà nel seguente modo:

Alla migliore offerta in aumento sull'importo del canone annuo a base d'asta sarà attribuito il punteggio massimo pari a cinquantacinque punti (55).

Alle altre offerte il punteggio verrà attribuito con l'applicazione della seguente formula:

$(A/B) \times 55$ .

Dove:

A = Offerta economica oggetto di valutazione;

B = Offerta economica migliore.

All'esperienza maturata nello svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande sarà attribuito il punteggio massimo pari a quarantacinque punti (45).

Alle altre offerte il punteggio verrà attribuito con l'applicazione della seguente formula:

$(A/B) \times 45$ .

Dove:

A = Esperienza maturata oggetto di valutazione;

B = Esperienza maturata maggiore.

## **SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI GARA**

Il giorno **04/06/2021**, alle ore 12, in una sala del Palazzo Comunale, in seduta pubblica, la Commissione giudicatrice, presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico, effettuerà i seguenti adempimenti:

- verifica la correttezza formale dei plichi pervenuti e, in caso negativo, procede all'esclusione degli stessi;

- procede all'apertura dei plichi regolari, e a riscontrare la presenza e la regolarità:
- della Busta "A – Documentazione amministrativa";
- della busta "B - Offerta Economica";
  
- apertura della busta "A – Documentazione amministrativa", verifica della regolarità della istanza di partecipazione, della presenza della copia fotostatica di un documento di validità valido e delle ulteriori dichiarazioni di cui ai punti 2, 3 e 4 suddetti;
  
- apertura della busta "B – Offerta economica", verifica della regolarità della dichiarazione dell'importo del canone annuo e della presenza della copia fotostatica di un documento di validità valido;
  
- attribuzione dei punteggi a ciascuna offerta secondo i criteri di valutazione previsti; individuazione del migliore offerente e formazione della graduatoria sulla base delle risultanze di gara.
  
- La Commissione giudicatrice rassegnerà il verbale dei propri lavori al Responsabile del servizio interessato per i provvedimenti di competenza.

## **GARANZIE**

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto. L'aggiudicatario è obbligato a versare al comune a titolo cauzionale, prima della stipula del contratto stesso, una somma pari a tre dodicesimi del canone annuo offerto mediante una fideiussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare garantito. La fideiussione 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 della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Cod. Civ. 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, non potrà essere imputata in conto canoni di locazione.

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

## **INFORMAZIONI COMPLEMENTARI**

Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, entro i termini che saranno indicati, a presentare tutta la documentazione che verrà richiesta dal Servizio comunale competente ai fini della stipula del contratto, ivi compresa la cauzione definitiva e le polizze assicurative.

## **SPESE ACCESSORIE E FORNITURE**

A carico del conduttore.

## **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del vigente Codice per il Trattamento dei dati personali, approvato con D.Lgs. 30/06/2003,

n° 196, i dati personali forniti dalle ditte partecipanti saranno raccolti presso il Comune per le finalità di gestione dell'aggiudicazione del contratto oggetto del presente bando e saranno trattati anche successivamente all'aggiudicazione per le finalità inerenti la gestione dello stesso. Con la presentazione e sottoscrizione dell'offerta, si intende autorizzato il conferimento dei dati di cui trattasi.

#### **PUBBLICITA' DEL BANDO**

Il presente bando, unitamente ai suoi allegati, viene pubblicato all'albo pretorio on line e sul sito istituzionale dell'ente per trenta giorni consecutivi.

#### **ALLEGATI AL BANDO**

Modulo A – Istanza di partecipazione – Dichiarazione sostitutiva;

Modulo B – Dichiarazione del possesso dei requisiti morali;

Modulo C – Dichiarazione di esperienza maturata;

Modulo D – Dichiarazione di avvenuto sopralluogo;

Modulo E - Offerta Economica.

Costa de' Nobili, li, 24/05/2021

f.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
Boschetti Luigi Mario