



# COMUNE DI SEGARIU

**PROVINCIA del Sud Sardegna**  
**CAP 09040 – via Municipio n.11**

**Tel.070/9305011 -Fax. 070/9302306 –cf.82000770923 - PI 01406950921-**  
**[WWW.comune.segariu.ca.it](http://WWW.comune.segariu.ca.it) - [protocollo@pec.comune.segariu.ca.it](mailto:protocollo@pec.comune.segariu.ca.it)**

## **CAPITOLATO SPECIALE**

**PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL LOCALE ADIBITO A PUNTO DI RISTORO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NELLA VIA SAN MICHELE ”**

### **Art. 1 – Finalità.**

Il Comune di Segariu intende concedere in locazione l'immobile sito in via San Michele distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 , mappale n. 1043, secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

### **Art. 2 - Oggetto.**

La locazione ha ad oggetto l'immobile destinato a punto di ristoro e bar (somministrazione, vendita e consumo di alimenti gelati e bevande), ubicato in via San Michele .

L'immobile oggetto di locazione è composto da :

Piano Terra

Cucina	Mq 37,26
Lavatoio	Mq 10,90
Sala	Mq 157,73
WC	Mq 32,97
Sommano superficie utile (SU)	Mq 238,86
Veranda Mq 92,14x0,60 = 55,28 mq	Mq 55,28
Sommano superficie non residenziale ragguagliata (SNR)	Mq 55,28
TOTALE	<b>Mq 294,14</b>
<b>Zona verde adiacente al ristorante</b>	Mq 4.270

Tutto indicato nelle allegate planimetrie.

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando, nel locale in argomento, sono presenti degli

arredi e delle attrezzature.

Il conduttore qualora necessiti di ulteriori implementazioni modulari o ampliamenti a vario titolo degli immobili esistenti, esclusivamente con strutture mobili, o provvisorie e qualsiasi modifica degli impianti (che andranno certificati nuovamente), dovrà essere preventivamente autorizzato dal competente ufficio tecnico comunale.

### **Art. 3 - Durata della locazione**

La locazione avrà durata di **nove anni** a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto da approvarsi con formale atto e fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata.

La locazione potrà essere rinnovata per ulteriori nove anni se alla prima scadenza risultano puntualmente rispettate tutte le prescrizioni di cui al correlato contratto, come risultante da perizia appositamente predisposta dall'Ente, resta in capo all'Amministrazione comunale la facoltà di riconoscere al conduttore il diritto a detenere il bene allo stesso titolo.

### **Art. 4 - Canone di locazione**

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta in aumento che verrà formulata dai partecipanti. L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in **€ 7.806,00 pari ad € 70.254,00 per l'intero periodo( 9 anni)** e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

### **Art. 5 - Soggetti legittimati a partecipare alla gara**

Possono partecipare alla presente procedura le imprese, sia individuali che collettive, che risultino regolarmente iscritte al Registro delle Imprese tenuto presso le camere di commercio competenti per territorio, che abbiano per oggetto l'esercizio di attività di ristoro- bar- intrattenimento, simili o compatibili con queste.

### **Art. 6 - Criteri di aggiudicazione.**

La gara si svolgerà esperendo la procedura di scelta del contraente e di aggiudicazione attraverso Asta pubblica con il sistema delle offerte segrete, con aggiudicazione alla migliore offerta corrispondente al maggior punteggio raggiunto e così determinato:

**PROGETTO DI GESTIONE DEI LOCALI** fino a **45 punti**.

Saranno valutati come criteri qualitativi:

- progetto di miglioramento dell'immobile: fino a **10 punti**;
- quantità di personale impiegato fino a **5 punti**;
- esperienza specifica nella gestione (valutazione Curriculum del personale e di ogni documentazione comprovante esperienze professionali strettamente legate alle attività del settore in modo particolare quello

della ristorazione): fino a **25 punti**;

- utilizzo di prodotti a km 0 : fino a **5 punti**.

**OFFERTA ECONOMICA:** fino a **55 punti**. Per maggior aumento sull'importo del canone di affitto annuo posto a base d'asta (**7.765,29 annuali**) a norma dell'**art.73 lett.c, e 76 del R:D 23.05.1924, n.827**

#### **Art. 7 – Cauzione e polizze assicurative**

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una garanzia provvisoria, intestata al Comune, ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 50/2016, per un importo di € 156,12, costituita da fideiussione bancaria o assicurativa, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per responsabilità dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è obbligato a costituire, all'atto della sottoscrizione del contratto, una garanzia fideiussoria, dell'importo pari al 10% del canone complessivo dovuto per tutta la durata del contratto di locazione, come derivante dall'offerta presentata, mediante fideiussione bancaria o assicurativa secondo le modalità prescritte dall'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, a garanzia del corretto adempimento del contratto.

La fideiussione sia provvisoria sia definitiva deve prevedere:

- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

La fideiussione dovrà essere valida fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale ( 9 anni) , ogni eccezione esclusa.

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.

L'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- una polizza per il rischio locativo (incendio, danneggiamenti, ecc.) per un valore di € 500.000,00;
- A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/RCO – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore a € 500.000,00 in entrambi le sezioni. Tali coperture assicurative 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 Segariu e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere consegnati sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

#### **Art. 8 - Obblighi principali del conduttore**

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- a) intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di concessione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nell'articolo precedente;
- b) pagare semestralmente, in via anticipata, il canone di concessione quale risulterà ad esito della procedura

di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di concessione;

c) 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;

d) intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali.

Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, 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;

e) sono a carico del soggetto conduttore gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione dell'attività.

**Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale che potranno essere a insindacabile giudizio dell'Amministrazione detratti dai canoni annuali di locazione da versare al Comune;**

g) tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore;

h) assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Segariu 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;

i) stipulare le polizze fidejussorie previste dal precedente art. 8.

l) utilizzare personale qualificato e regolarmente assunto e inquadrato secondo la normativa in vigore;

m) osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti per le finalità della presente locazione, nonché all'osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell'immobile;

#### **Art. 9 – Sottoscrizione del contratto di locazione**

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario comprese le spese di registrazione.

#### **Art. 10 – clausola risolutiva espressa**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione in caso di:

- 1) Mancato versamento del canone di locazione periodico alla scadenza dei termini stabiliti;
- 2) Destinazione dell'immobile all'esercizio di attività contrastante con le finalità della locazione;
- 3) Esecuzione di opere di qualunque genere senza preventiva autorizzazione e contrattualizzazione del locatore;
- 4) Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art.9;
- 5) Mancato esercizio dell'attività per la quale l'immobile ha costituito oggetto della presente locazione, quando ciò non derivi da cause di forza maggiore;

**Art. 11 – controversie**

.

Per qualsiasi controversia è competente il foro di Cagliari. E' esclusa la competenza arbitrale.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

( Andrea Fenu)