



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 - protocollo@pec.comune.segariu.ca.it

BANDO PUBBLICO

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

In esecuzione della determinazione del Settore Tecnico n. 35 del 19.03.2022

SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione ad un soggetto privato (in seguito denominato anche conduttore) un punto di ristoro facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, di seguito meglio descritto e destinato all'attività di ristorazione.

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 n.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	Mq 294,14
Zona verde adiacente al ristorante	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.

La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall'assegnazione.

Alla scadenza del contratto la ditta è obbligata a restituire la struttura in perfetto stato di conservazione e di manutenzione.

L'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto è autorizzato a re immettersi nel possesso della struttura stessa, senza necessità di consenso del conduttore.

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.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello "D" allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate semestrali anticipate con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni semestre (10 Gennaio per il semestre Gennaio – Giugno e 10 Luglio per il semestre Luglio – Dicembre), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale. Il mancato pagamento del canone, entro i

termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Art. 5 - Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Possono partecipare al presente bando i soggetti indicati nell'art. 3, comma 1, lett. p del D.Lgs. 50/2016, siano essi persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti sotto indicati, da attestare anche per mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000:

- a) iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per l'oggetto inerente l'attività da svolgere; o l'impegno ad iscriversi mediante autocertificazione. I soggetti che non sono iscritti al momento della presentazione dell'offerta sono tenuti a farlo entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione;
- b) possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;
- c) non avere cause ostative all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;
- d) non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ex art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- e) non avere situazioni debitorie o morosità in corso nei confronti del Comune di Segariu;
- f) essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 (assunzioni obbligatorie persone disabili) e ss.mm.ii. ove applicabile;
- g) non aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Segariu da meno di tre anni e che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 53, comma 16 ter del DLgs 165/2001

Art. 6 – Sopralluogo

Tutti i soggetti interessati possono visionare l'immobile previo appuntamento con personale dell'Ufficio Tecnico Comunale al n. 070/9305011.

A tal fine l'ufficio è aperto al pubblico:

dal lunedì al Venerdì dalle 09.00 alle ore 12.00 e il Giovedì dalle 15.30 alle 17.00 ;

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

Art. 7 - Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia ottenuto il miglior punteggio sommando quello derivante dal progetto (Busta "B") e quello derivante dall'offerta economica (Busta "C") che verranno valutati dalla Commissione giudicatrice sulla base dei sotto indicati fattori ponderali, a ciascuno dei quali è attribuito il

seguinte punteggio:

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 n.1 punto per ogni figura, per un massimo di 5 : 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) verrà attribuito un punteggio pari a 2,5 (due) punti per ogni anno di attività svolto nel settore verranno valutati fino ad un massimo di dieci anni: fino a **25 punti**;
- utilizzo di prodotti a km 0 : fino a **5 punti**.

OFFERTA ECONOMICA: fino a **55 punti**.

L'interessato dovrà formulare un'offerta in aumento rispetto al canone di locazione posto a base di gara che è pari a € **70.254,00**.

In ogni caso il canone offerto verrà valutato secondo la seguente formula matematica di attribuzione del punteggio con arrotondamento in eccesso:

- punteggio da attribuire all'offerta = offerta presa in esame X 55 (punteggio massimo):offerta più alta

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta più alta è 55.

Per la formulazione dell'offerta deve essere utilizzato il modello "D" allegato al presente bando.

Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo.

Qualora due o più imprese abbiano conseguito il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria formata dalla Commissione e, pertanto, siano state poste a pari merito al primo posto della graduatoria, l'affidamento avverrà a favore del concorrente che ha offerto il canone più alto.

La proposta formulata costituisce impegno unilaterale. Per ciò che attiene alle clausole del contratto si rinvia ai contenuti del contratto di locazione che forma parte integrante del presente bando, nonché alla normativa vigente in materia.

Si precisa che la mancata attivazione della soluzione proposta nel termine di tre mesi, eventualmente prorogabile per comprovati motivi per ulteriori tre mesi, dalla data di sottoscrizione del contratto, comporta la facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere alla risoluzione del contratto. In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare il contratto di locazione con il soggetto che segue in graduatoria.

Art. 8 – 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 fidejussione 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. 9 - 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. 10 - Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta.

Il plico deve pervenire mediante raccomandata del servizio delle Poste Italiane S.p.A. ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, delle ore **11.30** del giorno **23.04.2022**, al Protocollo del Comune di Segariu, in via Municipio n. 11 (cap. 09040); è altresì possibile la consegna a mano dei plichi direttamente a mezzo di terze persone, entro lo stesso termine perentorio, al medesimo indirizzo di cui sopra.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

“NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER LOCAZIONE IMMOBILE PUNTO DI RISTORO”.

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, **tre buste** contraddistinte rispettivamente con le lettere:

“A” DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA all'interno della quale inserire :

- “istanza di partecipazione” **allegato A**

- “Dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti di ordine generale” **allegato B**

- “Dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti di idoneità professionale” **allegato C**

- cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 2% del canone di locazione annuo a base d'asta,

presentata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da soggetto debitamente autorizzato nel ramo cauzioni;

- copia documento d'identità del sottoscrittore della richiesta.

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

BUSTA "B" PROPOSTA PROGETTUALE che dovrà indicare in una relazione composta da max 5 pagine A4 fronte retro, contenente la documentazione grafica, fotografica e descrittiva, sulle eventuali azioni che intende intraprendere atte a migliorare la struttura e il giardino annesso;

- il curriculum vitae e ogni altra documentazione comprovante esperienze professionali specifiche e relative alle attività oggetto dell'affidamento.

BUSTA "C" OFFERTA ECONOMICA all'interno della quale inserire il Modello D allegato debitamente compilato. dovrà contenere, a pena di esclusione, l'indicazione dell'aumento percentuale sul canone posto a base di gara, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale)

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara né offerte "condizionate" o "a termine", pena l'esclusione dalla gara.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Le tre buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, dovranno recare l'indicazione del mittente ed essere controfirmate sui lembi di chiusura.

Art. 11 - Espletamento della gara

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Le date di svolgimento delle tornate verrà comunicata successivamente con pubblicazione su sito ufficiale del Comune di Segariu almeno 10 giorni prima, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui all'art. 5 e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A".

Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, procederà all'apertura e valutazione della busta "B" contenente il Progetto. Terminata la valutazione del progetto, procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta "C" contenente l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al

provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione. In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Art. 12 – 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.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Segariu per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R.

In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

Art. 13 – 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;

Articolo 14 – Rispetto del Regolamento 2016/679

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del Regolamento 2016/679;

la presentazione della domanda da parte della ditta concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura. Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 241/1990.

Art. 15 – Disposizioni finali

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione

del Presidente della Commissione di gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Segariu all'indirizzo web www.comune.segariu.ca.it, alla sezione avvisi bandi e concorsi. Possono inoltre essere visionati e ritirati presso l'Ufficio Tecnico, Via Municipio n. 11, previo appuntamento al n. 0709305011.

Nel caso non fosse possibile scaricare il bando dal sito web del comune di Segariu, i documenti dovranno essere ritirati presso il servizio comunale sopra indicato.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(Andrea Fenu)