



CITTÀ DI CASTENASO

Area Tecnica e Patrimonio

**Avviso pubblico
per l'affidamento in locazione ad uso commerciale del bar di proprietà comunale
sito all'interno dell'edificio di Via dello Sport, 2/4 di Castenaso**

In esecuzione della deliberazione della Giunta del Comune di Castenaso, n. 172 del 07/12/2023, esecutiva ai sensi di legge e della determinazione n. 692 del 27/12/2023.

SI RENDE NOTO CHE

Viene dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del nuovo conduttore dell'immobile adibito ad "Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande" aperto al pubblico all'interno dell'edificio di Via dello Sport, 2/4, appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, di seguito meglio descritto.

La gara è indetta per il giorno 06/02/2024, alle ore 10:00, presso la sede di Piazza Bassi 2 a Castenaso, eventuali variazioni saranno evidenziate sul sito istituzionale dell'ente.

I documenti necessari per la partecipazione possono essere reperiti sul sito istituzionale del Comune di Castenaso (www.comune.castenaso.bo.it)

1. FINALITÀ

Il Comune di Castenaso intende concedere in locazione ad uso commerciale l'immobile descritto al successivo punto 3, da adibire ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e precisamente un locale di vendita per il consumo sul posto – bar, aperto al pubblico.

LOCATORE:

Comune di Castenaso – Piazza Bassi, 1 – 40055 Castenaso (BO) C.F. 01065340372 - Partita Iva 00531431203.

2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La locazione commerciale riguarda il locale sito all'interno dell'edificio di Via dello Sport, 2/4, identificato al Catasto Fabbricati del Comune al Foglio 21 particella 745, sub 10 (categoria C/1 classe 4) della superficie di mq 236,41 e la corte esclusiva identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 21 particella 745 sub 11, di mq. 296.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione del locale è buono: infatti l'amministrazione comunale nel corso del 2023 ha realizzato *ivi* molteplici interventi edilizi tutti finalizzati a riqualificare il fabbricato. In conformità all'indirizzo di dare in locazione i locali per l'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande, e precisamente un locale di vendita per il consumo sul posto – bar, sono rimaste in sospenso alcune lavorazioni, direttamente connesse alle scelte progettuali di allestimento dei locali, in capo al conduttore. Tali lavorazioni sono state di seguito stimate.

In forza delle deliberazioni di Giunta Comunale nn. 121 e 128/2023, nell'immobile di Via dello Sport 2/4 in Castenaso, in spazi divergenti da quelli oggetto della presente locazione, sono attualmente presenti altri due gestori, ovvero l'ASD Judo Karate Club Castenaso e il Centro Sociale Ricreativo Airone.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Con riferimento alle utenze si

reputa dirimente specificare che con riferimento gas ad uso riscaldamento, l'utenza interessante il l'attività di somministrazione manterrà l'intestazione a carico del Comune e, in quanto condivisa con il Centro Socio Ricreativo Airone, sarà onere di soggetto terzo la lettura periodica dei contacalorie, con addebito dei consumi effettuati rispettivamente al Centro Socio Ricreativo Airone e all'attività di somministrazione di alimenti e bevande/ bar (locale oggetto del presente avviso).

Con riferimento all'energia elettrica, sarà onere del conduttore provvedere alle spese per la volturazione/ intestazione dell'utenza, nonché al pagamento dei relativi consumi. Da ultimo, con riferimento all'impianto idrico, nell'immobile è presente un solo contatore provvisto di contatori divisionali: tale utenza rimarrà intestata al Comune e, come per la fornitura di gas ad uso riscaldamento, un soggetto terzo addebiterà i relativi costi ai tre gestori.

Gli impianti risultano funzionanti in ogni loro parte e l'immobile viene consegnato all'atto di sottoscrizione del contratto privo degli arredi e delle attrezzature necessarie all'avvio dell'attività economica, interamente a carico del futuro conduttore, ai sensi del successivo art. 8: per una completa disamina degli interventi ut supra si rinvia all'allegato F, ovvero alla relazione contenente gli interventi necessari sia all'avviamento dell'attività che al miglioramento dell'efficientamento energetico dell'immobile locato (allegato F).

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 05/11/2023, e risulta in classe energetica C.

3. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Considerato che l'immobile in oggetto e le relative pertinenze vengono locati nello stato di fatto in cui si trovano, per consentire ai soggetti interessati di formulare l'offerta economica in piena consapevolezza, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso l'immobile e le aree di pertinenza in oggetto. Al termine del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione di sopralluogo sottoscritta dal RUP o da un suo delegato, di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura. Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa.

Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con gli uffici dell'Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso, Piazza Raffaele Bassi 2 – 40055 Castenaso (BO) EMAIL: urbanistica@comune.castenaso.bo.it, TEL: 051 6059261/262/275/282

4. DESTINAZIONE D'USO E DISCIPLINA DI UTILIZZO

Il locale oggetto del presente avviso dovrà essere destinato esclusivamente a "Pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e precisamente un locale di vendita per il consumo sul posto – bar" nel rispetto del piano di zonizzazione acustica vigente e in generale della normativa comunale. Attività aggiuntive a quella sopra citata dovranno essere previamente comunicate ed autorizzate dall'amministrazione comunale nonché dalle ulteriori autorità individuate per competenza, previo possesso dei titoli necessari e occorrenti all'uso. L'attività è soggetta alla disciplina contenuta nella L.R. Emilia-Romagna 14/2003 "*Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande*". Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario.

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Potrà partecipare al presente bando qualunque soggetto (singolo o associato) dotato di capacità giuridica e di agire nonché della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione in possesso dei requisiti di cui al comma 6 dell'art. 71 del D.Lvo 59/2010.

Non è ammessa la partecipazione degli operatori economici quando sussistono:

- una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 94 e ss. del D. Lgs. 36/2023;
- le condizioni di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/2001 o quando gli operatori siano incorsi in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

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 Castenaso 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.

Successivamente, si procederà, nella fase di controllo, alla verifica della veridicità del contenuto di tali dichiarazioni.

5. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione commerciale avrà la durata di **6 (sei)** anni, prorogabile di ulteriori 6 (sei) anni a norma degli artt. 27, 28, 29 L. 392/1978, salva disdetta comunicata con 12 (dodici) mesi di anticipo sulla scadenza, a mezzo PEC.

Non è consentita la sub-locazione del locale ed è vietata la cessione, anche parziale, del contratto. L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della locazione ed il diritto da parte dell'Amministrazione comunale al risarcimento dei conseguenti danni.

È consentito invece attivare rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari a quella di pubblico esercizio di somministrazione quali, a titolo esemplificativo:

- attività ricreative, culturali e del tempo libero;
- servizi di pulizia;
- custodia e sorveglianza degli impianti;
- servizi di sicurezza.

Resta fermo che il locatario rimane solo ed unico responsabile del contratto, nonché unico referente nei confronti dell'Amministrazione comunale e risponderà in proprio di eventuali adempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari.

6. CANONE A BASE D'ASTA

Il canone di locazione viene individuato in **€ 2.128,08 mensili**, stima quest'ultima effettuata sulla base dei parametri OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, importo posto a base di gara e soggetto a rialzo dall'offerente. Tale canone è ridotto ad **€ 786,41 mensili, importo da ricalcolare sulla base delle risultanze dell'offerta a rialzo in sede di gara**, per i sei anni di durata della locazione, in ragione degli interventi da realizzarsi a carico del conduttore durante il periodo di durata della locazione, interventi meglio descritti all'allegato F del presente avviso. In caso di proroga il canone di locazione verrà ripristinato in **€ 2.128,08, mensili oltre al rialzo offerto in sede di gara, oneri di legge e rivalutazione ISTAT**. Il canone dovrà essere versato entro i primi cinque (5) giorni di ciascun mese.

7. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Conduttore prima della stipula del Contratto, verserà un deposito cauzionale, presso la Tesoreria Comunale, di un importo pari a tre mensilità del canone annuo o, in alternativa, stipulerà una polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria, con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma prevista a titolo di deposito cauzionale.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni resesi necessarie. La cauzione dovrà essere reintegrata ogni qualvolta il Locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del Conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice civile.

8. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore avrà l'obbligo di:

- assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione **ordinaria** del bar e dell'area affidata in locazione. Il conduttore si farà carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze e 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 mantenuto dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite. Successivamente alla selezione, il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario o anche di ampliamento resi necessari ai sensi della normativa vigente;

- realizzare a proprio carico tutti gli interventi atti al completamento dei locali sia per l'avviamento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, che per la sua riqualificazione energetica volta all'ottenimento della classe energetica A1, in conformità a quanto descritto nell'allegato F del presente Avviso. Interventi da realizzare entro il termine della presente locazione, cioè entro 6 (sei) anni dalla stipula del contratto. A tal fine, il Conduttore dopo la stipula del contratto, è tenuto a presentare apposito progetto all'amministrazione comunale che si riserva la facoltà di non approvare l'intervento con provvedimento motivato. La mancata realizzazione degli interventi previsti all'allegato F costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione. Al termine del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite;
- stipulare apposita polizza fidejussoria a garanzia dell'esatto svolgimento dei lavori di cui all'allegato F, pari all'importo di € 91.524,40. Suddetta garanzia verrà progressivamente svincolata, su richiesta, in considerazione dell'avanzamento dei lavori e a seguito dell'esito del collaudo;
- apporre tutti gli arredi interni ed esterni, le attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività e tutte le attrezzature/apparecchiature necessarie alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità alla L.R. 14/2003 (testo coordinato con le modifiche apportate dalla L.R. 21 maggio 2007 n. 6 e dalla L.R. 27 giugno 2014 n. 7). Per l'elencazione degli interventi necessari all'avviamento dell'attività si rinvia all'allegato F del presente avviso. E' fatto assoluto divieto di uso di bombole di gas, metano, GPL o similari;
- garantire la piena funzionalità del locale nella fascia oraria dalle ore 7 alle ore 19, in almeno 6 (sei) giorni alla settimana, fermo restando **l'obbligo a carico del conduttore di apertura dell'esercizio e sua piena funzionalità nel corso delle manifestazioni sportive interessanti gli impianti adiacenti, anche se organizzate in giorni festivi.** 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;
- provvedere agli obblighi afferenti alla manutenzione ordinaria del locale;
- provvedere alla gestione del servizio igienico destinato al pubblico che dovrà rimanere disponibile e funzionante durante tutto l'orario di apertura del bar;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;
- corrispondere per l'eventuale occupazione di aree esterne a quella oggetto di locazione il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (C.A.E.P. e Tassa Rifiuti);
- provvedere, con riferimento alle utenze acqua e gas per uso riscaldamento intestate al comune, al pagamento dei consumi realizzati a soggetto terzo incaricato per la riscossione, mentre, con riferimento all'energia elettrica, di provvedere, oltre al pagamento dei consumi effettuati, anche alle spese di volturazione e/o di intestazione;
- provvedere al pagamento mensile del canone di locazione. Nell'eventualità in cui il ritardo superi due mensilità, si procederà alla risoluzione del contratto;
- provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;
- impegnarsi a non installare nei locali concessi in locazione slot machine e/o videogiochi;
- stipulare idonea copertura assicurativa e di farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose presenti, internamente o esternamente, al bar ed all'area di pertinenza, nonché al bene medesimo dato in locazione e farsi responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
- comunicare preventivamente al Comune eventuali calendari delle attività complementari che si intendono organizzare con la richiesta delle relative autorizzazioni;
- restituire l'area oggetto di locazione alla scadenza del termine, senza che nessun rimborso o

compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del Comune;

9. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DELL'OFFERTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria domanda di partecipazione al presente Avviso mediante, a pena di esclusione, plico cartaceo chiuso e controfirmato su almeno uno dei due lembi di chiusura presso l'URP del Comune di Castenaso, Piazza Bassi, 1 con l'indicazione della seguente dicitura: **“Avviso pubblico per l'affidamento in locazione ad uso commerciale del bar di proprietà comunale sito all'interno dell'edificio di Via dello Sport, 2/4 di Castenaso”** e contenente tutta la documentazione richiesta, che dovrà pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 05/02/2024. Si avverte che si farà luogo all'esclusione dalla selezione dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta con le modalità sotto indicate.**

Il plico dovrà contenere **DUE separate buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura:**

A) una busta recante la dicitura “Documentazione amministrativa”;

B) una busta recante la dicitura “Documentazione economica”.

A) "Documentazione amministrativa" dovrà contenere, a pena di esclusione:

- domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti, redatta in carta libera, conformemente al modello allegato A corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, 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;
- Copia del presente Avviso sottoscritto;
- Copia dello schema di contratto Allegato C sottoscritto;
- Attestazione del possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del bando, tramite apposito modello allegato A;
- attestato di avvenuto sopralluogo controfirmato con dichiarazione di conoscere la consistenza dei locali e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano (allegato D);
- Copia della relazione denominata “Relazione interventi per avviamento ed efficientamento energetico” sottoscritta (Allegato F);
- dichiarazione relativa alla presa visione, alla comprensione ed all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva tramite apposito modello allegato A;
- dichiarazione di avere preso conoscenza e di avere tenuto conto, nella formulazione dell'offerta:
 - delle condizioni contrattuali e degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza e di assicurazione;
 - degli oneri e delle spese relative alla richiesta di autorizzazioni, permessi ecc. ai vari Enti per l'apertura dell'attività;
 - degli oneri e delle spese derivanti dai lavori di allestimento dei locali, di manutenzione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: pulizia locali, rifacimento pavimentazione, verifica/adeguamento impianti elettrici, antintrusione, installazione nuovo impianto di climatizzazione, ecc.... tramite apposito modello allegato A;
 - dichiarazione di essere a conoscenza che, durante il corso della locazione, le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore tramite apposito modello allegato A;

La documentazione indicata al punto A) potrà essere resa dall'offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile allegato A e alla dichiarazione andrà allegata copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante.

B) "Offerta economica" dovrà contenere a pena di esclusione: rialzo offerto sul canone mensile di cui all'art. 6 del presente avviso. L'offerta economica, compilata secondo l'allegato E, dovrà essere presentata munita di apposita marca da bollo.

10. MOTIVI DI ESCLUSIONE

Costituiscono motivo di esclusione:

- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- l'offerta priva di sottoscrizione dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante;
- la mancata allegazione dell'attestato di avvenuto sopralluogo;
- la presentazione, direttamente o indirettamente, di due o più offerte da parte dello stesso soggetto.

11. MODALITÀ E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del rialzo offerto sul canone mensile.

In caso di parità, l'amministrazione valuterà le offerte pervenute sulla base dei seguenti criteri premiali

| | |
|---|-----------|
| Utilizzo di prodotti e strumenti eco compatibili - esercizio plastic free | 0,5 punti |
| Realizzazione di un impianto di videosorveglianza completo di telecamere, apparati di controllo | 1 punto |
| Giovani imprenditori di età anagrafica inferiore a 35 anni, con esperienza nel settore della somministrazione di alimenti e bevande e/o imprenditoria femminile | 1,5 punti |

La procedura di verifica della documentazione amministrativa presentata si terrà presso la sede comunale, Piazza Bassi, 2 Castenaso, in sala aperta al pubblico, salvo indicazioni differenti che saranno comunicate agli offerenti. Al termine di questa operazione verrà redatto apposito verbale di ammissione dei partecipanti.

Il Responsabile del Procedimento, provvederà quindi alla nomina della Commissione tecnica costituita da tre componenti. La Commissione, a suo insindacabile giudizio, in seduta riservata, procederà all'esame e valutazione dei progetti per gli offerenti ammessi; anche di questa seduta verrà redatto apposito verbale. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio.

I risultati verranno comunicati ai concorrenti via pec e tramite pubblicazione sul sito del Comune.

11. AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La nomina dell'aggiudicatario sarà formalizzata tramite redazione di apposito verbale di gara. Il verbale di gara ha valore provvisorio essendo subordinato alla verifica dei requisiti dichiarati dell'aggiudicatario, la stazione appaltante procederà alla verifica delle seguenti condizioni:

- a) che a carico dell'offerente non siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e che non esistano cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 159/2011 comportanti gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso decreto;
- b) dell'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a carico dell'offerente non siano in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- c) che l'offerente non si trovi in stato di liquidazione o di fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio

antecedente l'asta.

Prima di emettere la determinazione di aggiudicazione, il Comune procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede d'asta, acquisendo la documentazione direttamente dagli Enti competenti. 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 beneficio del provvedimento di aggiudicazione sulla base delle dichiarazioni non veritiere.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della locazione entro il termine comunicato, ossia entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, decadrà da ogni suo diritto.

Prima della sottoscrizione della locazione e 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 e l'incameramento della cauzione.

L'Ente aggiudicatario 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.

L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria. 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.

12. ALTRE INFORMAZIONI E POLIZZE ASSICURATIVE

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

La stazione appaltante si riserva di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvare le risultanze e di non procedere all'apertura dei plichi e all'aggiudicazione della gara.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione nel termine che gli verrà tempestivamente comunicato dal Comune di Castenaso ossia entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione; il contratto verrà stipulato mediante scrittura privata da registrarsi in caso d'uso. Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il Locatario è costituito custode dell'immobile locato e risponde per i danni di qualsiasi natura, a persone e/o cose, cagionati a terzi in relazione alla custodia e alla conduzione dell'immobile oggetto del presente avviso, nonché all'esercizio dell'attività prevista e/o consentita a termini del presente contratto e per l'intera durata del medesimo, manlevando il Comune e i suoi rappresentanti e dipendenti da ogni responsabilità al riguardo.

Il Locatario è pertanto tenuto a stipulare, producendo copia, prima della sottoscrizione del contratto di locazione:

1) Contratto di assicurazione della responsabilità civile per danni a terzi (RCT), comprensivo della sezione di responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro (RCO).

Nell'anzidetta assicurazione devono risultare Assicurati il Locatario, i suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo nonché ogni altra persona del cui operato lo stesso debba rispondere a norma di legge.

L'assicurazione, dovrà recare massimale unico di garanzia non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro e dovrà espressamente prevedere le seguenti condizioni minime, a parziale deroga delle condizioni degli stampati d'uso, *riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT)*:

a) l'estensione del novero dei terzi a:

- titolari e dipendenti o addetti di ditte terze (fornitori, ecc.) e in genere alle persone fisiche che partecipino ad attività complementari all'attività formante oggetto dell'assicurazione;
- professionisti e consulenti in genere e loro prestatori di lavoro o addetti;
- stagisti e, in genere, partecipanti ad attività di formazione;

b) l'estensione ai rischi della responsabilità civile derivante dalla proprietà e/o conduzione e/o esercizio di qualsiasi bene utilizzato per l'espletamento delle attività previste e/o consentite nell'ambito dell'immobile locato e nelle relative pertinenze;

c) l'estensione alla responsabilità civile per danni cagionati a terzi da persone non dipendenti della cui opera l'Assicurato si avvalga nell'esercizio dell'attività;

d) l'estensione ai danni alle cose di terzi in consegna o custodia all'Assicurato o a persone di cui lo stesso debba rispondere;

e) l'estensione alla responsabilità civile per danni a terzi derivanti da somministrazione di cibi o bevande, anche mediante l'impiego distributori automatici;

f) l'estensione alla responsabilità civile per danni a cose di terzi, derivanti da incendio di cose di proprietà dell'Assicurato o di persone del cui operato lo stesso debba rispondere, ovvero dai medesimi detenute;

g) estensione alla responsabilità civile per danni da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività di terzi;

riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO):

h) l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL o eccedenti le prestazioni dalla stessa previste, cagionati - per morte e lesioni - ai prestatori di lavoro dipendenti e parasubordinati;

i) la clausola di "buona fede INAIL".

La polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia al diritto di surroga ex art. 1916 C.C. nei confronti dell'Amministrazione appaltante, dei suoi dipendenti e amministratori.

2) contratto di assicurazione Incendio e rischi complementari per la copertura dei danni di incendio, fulmine, scoppio, esplosione, fenomeno elettrico, acqua condotta, sul complesso dei beni oggetto della locazione.

Devono essere comprese le seguenti partite:

- €. 250.000,00 sopra il Rischio Locativo;
- €. 300.000,00 sopra la garanzia "Ricorso Terzi";
- €. 50.000,00 sopra la garanzia "Spese di demolizione e sgombero".

Copia delle prescritte polizze, debitamente quietanzate, deve essere prodotta all'Ufficio richiedente del Comune prima della data fissata per la sottoscrizione del contratto, con l'obbligo di documentare, a semplice richiesta del Comune stesso, l'avvenuto rinnovo di validità dell'assicurazione, producendo copia del titolo quietanzato attestante l'avvenuto pagamento del premio di rinnovo ad ogni scadenza dell'assicurazione e per l'intera durata della locazione, compresi suoi eventuali rinnovi e proroghe.

Costituirà onere a carico del Locatario il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione dell'insufficienza delle prescritte assicurazioni, la cui stipula non esonera il Locatario dalle responsabilità incombenti, a termini di legge, sullo stesso o sulle persone della cui opera si avvalga, né dal rispondere di quanto non coperto - totalmente o parzialmente - dalle sopra richiamate coperture assicurative; Il Comune, fatta eccezione unicamente per i danni riconducibili in via esclusiva a fatto o causa del proprietario, non risponderà dei danni ai beni del Locatario o di terzi, portati nei locali dell'immobile oggetto del contratto di locazione, con facoltà del locatario di assicurare i detti beni a propria cura e spese.

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi natura, specie ed entità, che dovessero derivare a persone, comprese quelle alle dipendenze dell'impresa, e a cose, causati dal personale della medesima, dovrà intendersi, senza riserve ed eccezioni interamente a carico del conduttore.

È vietata la sub-locazione del bene totale o parziale; l'eventuale violazione di tale divieto comporta la decadenza immediata della locazione. Il conduttore può cedere il contratto solo in caso di cessione o locazione dell'azienda dandone avviso preventivo al locatore mediante lettera raccomandata RR o mediante PEC. Il locatore può opporsi entro 30 giorni. Qualora, per motivi non imputabili alla stazione appaltante, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, la stessa si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale e di richiedere il risarcimento dei danni. È onere esclusivo dell'aggiudicatario richiedere ed ottenere le autorizzazioni necessarie all'avvio dell'attività di somministrazione alimenti, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente. Qualora insorgessero controversie, sia giudiziali che extragiudiziali, in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto, è competente il Foro di Bologna. Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82.

Come esplicitato all'art. 8, si rammenta l'obbligo assunto dal conduttore di fornire all'amministrazione comunale una polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione dei lavori di cui all'allegato F pari a € 91.524,40.

14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai fini del trattamento dei dati personali forniti e nel rispetto delle norme in materia di protezione dei dati personali (Reg. 2016/679 e D.Lgs. 101/2018), questa Amministrazione fa espresso rinvio all'inerente Informativa allegata all'avviso.

15. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è: l'Ing. Silvia Malaguti, Responsabile Area Tecnica e Patrimonio del Comune di Castenaso; per ulteriori informazioni di natura tecnica è possibile contattarla all'email silvia.malaguti@comune.castenaso.bo.it tel 0516059267.

Per quanto non detto nel presente atto, le parti si rimettono al vigente Regolamento dei Contratti e alle vigenti disposizioni regolamentari o di legge in materia.

LA RESPONSABILE
AREA TECNICA E PATRIMONIO
Ing. Silvia Malaguti
(documento sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.e ii.)

Allegati al bando:

- all. A – richiesta di partecipazione e dichiarazione unica;
- all. B – planimetrie;
- all. C – schema contratto di locazione;
- all. D – attestazione sopralluogo;
- all. E – offerta economica;
- all. F – relazione per interventi di avviamento e riqualificazione energetica;
- all. G – informativa privacy