

# **BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DELLA “BOUTIQUE DELLE ECCELLENZE” PER LO SVOLGIMENTO DELL’ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, DEGUSTAZIONE PRODOTTI TIPICI, PICCOLA RIVENDITA DI SPECIALITÀ ENOGASTRONOMICHE E PUNTO INFORMATIVO PRESSO IL COMUNE DI SCARNAFIGI IN PIAZZA VITTORIO EMANUELE**

## **ENTE LOCATORE:**

COMUNE DI SCARNAFIGI- Area amministrativa – Corso Carlo Alberto n. 1 SCARNAFIGI – C.A.P. 12030 - Codice Fiscale 85002050046- Tel.0175/74101/74402 - E-mail segreteria@comune.scarnafigi.cn.it - Web: www.comune.scarnafigi.cn.it

## **Art. 1 Oggetto dell'affidamento**

L'affidamento ha per oggetto la locazione della struttura ubicata sotto l'Ala comunale in piazza Vittorio Emanuele denominata “Boutique delle Eccellenze” per la gestione dei servizi di somministrazione alimenti e bevande, degustazione prodotti tipici nei limiti della categoria dell'esercizio, piccola rivendita di specialità enogastronomiche e punto informativo nel Comune di Scarnafigi. La struttura comprende un ambiente con destinazione bar e relativa sala di degustazione, come da planimetria di cui all'Allegato 1 (Boutique delle eccellenze). A richiesta del locatore presso il Servizio Tributi del Comune di Scarnafigi potrà essere concessa l'occupazione di una superficie massima di circa 100 mq con pagamento del relativo importo a titolo di canone unico patrimoniale.

I locali sono provvisti di arredi ed attrezzature che saranno oggetto di presa visione nel corso del sopralluogo di cui al successivo art. 3.1.

## **Art. 2 Requisiti di partecipazione**

Possono partecipare alla selezione tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti generali previsti nel presente bando e nell'allegata domanda di partecipazione, ovvero:

### **Requisiti generali:**

- avere piena capacità legale, ovvero di non essere stato interdetto, inabilitato, fallito o in stato di insolvenza e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- non aver riportato condanne definitive che gli interdicano, al momento della presentazione dell'offerta, la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

### **Requisiti morali:**

ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 38 del 29 dicembre 2006: “l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al possesso dei requisiti morali di cui all'art. 71, commi 1, 2, 3, 4 e 5 del D.Lgs. n.59 del 26 marzo 2010 e cioè:

- non essere stati dichiarati delinquenti abituali, professionali e per tendenza, salvo aver ottenuto la riabilitazione;
- non aver riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo di tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
- non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
- non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;
- non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
- non essere sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui al D.Lgs n. 159 del 6 settembre 2011, ovvero a misura di sicurezza;
- non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro la moralità pubblica e

il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti, per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, nonché per reati relativi ad infrazioni alle norme sui giochi.

Il divieto di esercizio dell'attività, ai sensi delle lettere b), c), d), e), f) e g) permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata. Qualora la pena si sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorre dal giorno dal passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.

Il divieto di esercizio dell'attività non si applica qualora, con sentenza passata in giudicato, sia stata concessa la sospensione condizionale della pena sempre che non intervengano circostanze idonee a incidere sulla revoca della sospensione.

In caso di società, associazioni od organismi collettivi i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciali e da tutti i soggetti individuati dal D.Lgs n. 159 del 6 settembre 2011.

Requisiti professionali:

ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 38 del 29 dicembre 2006: "l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande è subordinato al possesso di uno dei requisiti professionali di cui all'art. 71, commi 6 e 6-bis, del D.Lgs. n.59 del 26 marzo 2010, e cioè:

— aver frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito riconosciuto dalle regioni o dalle provincie autonome di Trento e Bolzano o da equivalente Autorità competente in uno Stato membro della Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo, riconosciuto dall'Autorità competente italiana;

— avere, per almeno due anni anche non continuativi, nel quinquennio precedente la data di pubblicazione del presente bando, esercitato in proprio l'attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande;

— aver prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente la data di pubblicazione del presente bando, presso imprese operanti nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione del alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione dell'Istituto nazionale per la previdenza sociale;

— essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti;

— avere conseguito la qualificazione professionale all'estero o di aver esercitato l'attività in questione in un altro Stato Membro della Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo (art. 30 del decreto legislativo 9 novembre 2007, n. 206) e di avere ottenuto il riconoscimento dall'Autorità competente italiana con apposito decreto;

— essere in possesso del requisito della pratica professionale in quanto è stato iscritto al REC (Registro Esercenti il Commercio) per le tabelle rientranti nel settore alimentare e per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, oppure ha superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione al REC (anche senza la successiva iscrizione in tale registro), oppure ha superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione alla sezione speciale imprese turistiche del REC (anche senza la successiva iscrizione in tale registro).

Sia le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, i suddetti requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale."

### **Art. 3 Criterio di aggiudicazione**

La gara pubblica per l'assegnazione della locazione in oggetto sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che sarà valutata come tale in base al punteggio complessivo determinato con la procedura sotto descritta.

Ai fini della compilazione della graduatoria, la commissione di gara, per ognuno dei concorrenti, in regola con le prescrizioni stabilite nel presente bando, avrà a disposizione fino ad un massimo di 100 punti, che potrà attribuire esclusivamente nei modi qui di seguito specificati.

Il Comune di Scarnafigi può altresì decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea. La procedura di gara si conclude con la proposta di aggiudicazione dichiarata in sede di gara.

A seguito della verifica del possesso dei requisiti autocertificati in sede di gara l'aggiudicazione diverrà efficace. L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta.

Il contratto sarà stipulato nelle forme di legge.

#### A- QUALITA' – MAX PUNTI 80

##### A.1) Proposta gestione attività Max punti 30

Progetto di capacità professionale comprendente anche le esperienze professionali maturate in attività affini di gestione di bar (*massimo 5 cartelle A4, carattere Times New Roman 12, interlinea singola, comprensive di illustrazioni e raffigurazioni*);

##### A.2) Proposte migliorative / aggiuntive / innovative Max punti 40

Programma di gestione con indicato il periodo di apertura, eventualmente migliorativo rispetto al minimo indicato ed illustrazione delle attività varie di arricchimento dell'offerta finalizzate alla valorizzazione e promozione del territorio

(*massimo 6 cartelle A4, carattere Times New Roman 12, interlinea singola, comprensive di illustrazioni e raffigurazioni*)

#### B - PREZZO – MAX PUNTI 20

B.1) Canone di locazione Max punti 20 per l'offerta di canone annuo di locazione in rialzo rispetto all'importo a base di gara di € 3.000.

Il punteggio di cui al presente punto B.1 sarà attribuito sulla base del valore economico dell'offerta con attribuzione del punteggio massimo all'offerta migliore e riparametrazione proporzionale alle successive offerte, con la seguente formula:

Formula = offerta presentata x punteggio massimo / offerta più alta

### 3.1 Modalità di partecipazione alla gara

Gli interessati dovranno far pervenire la loro offerta, redatta in lingua italiana, corredata dalla prescritta documentazione, con qualunque mezzo e con le modalità indicate nel presente bando, all'Ufficio Protocollo del Comune di Scarnafigi, via Carlo Alberto n. 1 12030 SCARNAFIGI entro e non oltre le ore **12,00** del giorno venerdì **20.09.2024**.

L'Ufficio Protocollo è aperto tutti i giorni secondo il seguente orario dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle 12.30.

Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico.

**NON SARANNO RITENUTE VALIDE LE OFFERTE PERVENUTE OLTRE IL TERMINE PREFISSATO. DOPO LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA NON SARANNO ACCETTATE SOSTITUZIONI, AGGIUNTE NE' IL SUO RITIRO.**

Il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se per un motivo qualsiasi la consegna della stessa non sarà effettuata entro il termine di cui sopra.

La documentazione richiesta deve essere contenuta in tre distinte buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, tutte e tre racchiuse in un unico plico, riportanti rispettivamente le seguenti diciture:

- busta n. 1: "documentazione amministrativa"
- busta n. 2: "offerta tecnica"
- busta n. 3 "offerta economica".

Le tre buste dovranno essere contenute in un unico plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

Sul plico e su ogni busta dovranno essere riportate le indicazioni riguardanti il mittente, con gli estremi di identificazione dell'operatore concorrente, compresi numeri di telefono e di fax, l'indirizzo dell'Amministrazione locatrice e la dicitura: "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELLA BOUTIQUE DELLE ECCELLENZE".

Nelle tre buste dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati.

- BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- La busta dovrà contenere:
  - Domanda di partecipazione alla gara (modello Allegato A) sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente, con allegata la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore;

- Dichiarazione sostitutiva (modello Allegato B) resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm. ii., sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente, con allegata la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, con la quale viene attestato, a pena di esclusione, il possesso dei requisiti soggettivi di ammissione alla gara.

- Garanzia provvisoria a corredo dell'offerta. L'offerta dei concorrenti deve essere corredata, a pena di esclusione, da cauzione provvisoria pari a € 1.000,00, (euro mille/00) e costituita, a scelta del concorrente:

- in contanti, con versamento presso la Tesoreria Comunale – BPER - Sede di Scarnafigi all'IBAN: **IT51R053874677000038012160**, con la causale "deposito cauzionale provvisorio per la partecipazione al bando di gara per l'affidamento della BOUTIQUE DELLE ECCELLENZE";

OPPURE

- da fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

Detta cauzione sarà svincolata al momento della stipula del contratto d'affitto per l'aggiudicatario e sarà trattenuta dall'Amministrazione nel caso in cui l'aggiudicatario si ritiri dalla gara o non proceda alla stipula entro i termini stabiliti. Per i soggetti non risultanti aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, a tale scopo dovrà essere indicato il codice iban nella domanda di partecipazione.

- Attestazione di presa visione rilasciata dagli Uffici Comunali (previo appuntamento – Tel. 0175/74101), dalla quale risulti che il concorrente ha preso visione dei luoghi, dell'immobile e relative pertinenze.

Si precisa che **l'effettuazione del sopralluogo di presa visione è OBBLIGATORIA** a pena di esclusione.

L'attestazione sarà rilasciata soltanto al Legale Rappresentante munito di documento d'identità e di certificazione comprovante la qualifica o, in alternativa, di visura camerale aggiornata a non più di tre mesi antecedenti alla data della presa visione. Il sopralluogo di presa visione potrà, inoltre, essere effettuato da terzi purché in possesso di delega rilasciata dal legale rappresentante e accompagnata da fotocopia della carta di identità del Rappresentante stesso. Ciascun soggetto non potrà ritirare più di un'attestazione di presa visione.

Il sopralluogo di presa visione potrà essere eseguito dal lunedì al venerdì con ritrovo presso la sede del Comune e previo appuntamento telefonico con gli Uffici Comunali.

#### BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA

- La busta dovrà contenere i seguenti elaborati:

- A.1) Proposta gestione attività di cui al precedente art. 3 lettera A.1.

- A.2) Proposte migliorative / aggiuntive / innovative: di cui al precedente art. 3 lettera A.2.

#### BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA

- La busta dovrà contenere l'offerta economica, redatta su carta legale da € 16,00 secondo il modulo di cui all'Allegato C, la quale dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, con allegata fotocopia di documento di identità in corso di validità.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere all'aggiudicatario di presentare idonea documentazione comprovante quanto dichiarato in sede di gara.

### 3.2 Seduta di gara e apertura delle offerte

Il plico e la busta n.1 (documentazione amministrativa) saranno aperti in seduta pubblica dalla commissione di gara, presso la Sede Municipale, in corso Carlo Alberto n. 1, alle ore 15.00 del giorno **24/09/2024**, salvo nuova data che sarà indicata sul sito web del Comune e che vale come piena conoscenza legale da parte degli interessati.

Nella medesima seduta pubblica sarà aperta la busta n. 2 (offerta tecnica) al solo fine di verificarne il contenuto.

Successivamente in seduta riservata la Commissione provvederà alla valutazione delle offerte tecniche.

A seguire, in seduta pubblica, di cui verrà data tempestiva comunicazione agli interessati, la Commissione di gara provvederà all'apertura della busta n.3 "Offerta economica", alla formulazione della graduatoria e

all'aggiudicazione provvisoria della gara.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di un'unica offerta valida, purché essa sia ritenuta vantaggiosa per l'Amministrazione.

Qualora nessuna delle offerte ammesse venga ritenuta congrua e vantaggiosa, l'Ente si riserva la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione.

#### **Art. 4 Durata della locazione**

La durata contrattuale della locazione è pari ad anni sei, rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/1978 e s.m.i., decorrente dal momento della consegna dell'immobile al locatore.

La consegna dovrà risultare da atto scritto. Il Comune di Scarnafigi si riserva la facoltà di richiedere alla scadenza contrattuale, la proroga espressa per un periodo massimo di 6 mesi alle medesime condizioni sottoscritte al fine di avviare un nuovo iter per il nuovo affidamento della locazione della struttura.

Alla data di definitiva scadenza il locatario si impegna sin dalla sottoscrizione del contratto a liberare l'intero immobile già locato da mobili o altro di sua esclusiva proprietà. In caso di mancato rispetto di tale impegno, il locatario uscente riconosce il diritto del Comune di Scarnafigi a ritenere in proprietà quanto rimasto nell'immobile senza pretendere alcunché a titolo di rimborso.

#### **Art.5 Utilizzo dell'immobile e dell'attrezzatura**

Il soggetto aggiudicatario si impegna ad utilizzare i locali e le attrezzature esclusivamente per le finalità per cui essi sono stati affidati, ossia per il servizio informativo e bar e le altre attività di cui all'art. 1.

L'aggiudicatario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione dei locali, delle aree di pertinenza nonché degli impianti elettrici ed idraulici, senza preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune di Scarnafigi, proprietario degli immobili e ottenuti i necessari pareri e autorizzazione rilasciati da Enti sovracomunali.

La violazione degli obblighi di cui sopra comporterà la risoluzione dell'affidamento, come precisato nel successivo art. 16.

#### **Art. 6 Classificazione struttura**

La struttura è classificata "chiosco/bar" per somministrazione di alimenti e bevande.

La categoria prevista per il pubblico esercizio non è predefinita; l'offerente potrà optare tra le tipologie sanitarie da n. 1 a 2 di cui al D.P.G.R. 3 marzo 2008 n. 2/R bar/ caffetteria.

Resta inteso che gli investimenti e le spese occorrenti per l'autorizzazione necessaria al pubblico esercizio, secondo la tipologia sanitaria prescelta di cui alla al D.P.G.R. 3 marzo 2008 n. 2/R saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### **Art. 7 Servizi oggetto della locazione e destinazione d'uso degli immobili**

L'affidamento dell'immobile indicato è finalizzato allo svolgimento di attività di bar, degustazione di prodotti tipici e punto informativo e promozionale sulle offerte turistiche collegate, sulla cultura e l'enogastronomia del territorio scarnafigese e dei comuni facenti parte dell'Associazione Octavia (allo stato attuale hanno aderito oltre a SCARNAFIGI, CARDE', CASALGRASSO, CAVALLERLEONE, FAULE, MONASTEROLO DI SAVIGLIANO, MORETTA, MURELLO, POLONGHERA, REVELLO).

Il soggetto aggiudicatario deve prevedere l'erogazione dei seguenti servizi minimi essenziali:

- Punto informativo delle attività del territorio scarnafigese e dei comuni facenti parte del Comune di Scarnafigi Octavia.
- Servizio di bar

- Servizio di degustazione di prodotti tipici nei limiti della tipologia prescelta
- Piccola rivendita di specialità enogastronomiche;
- Eventuale Noleggio E-bike. A tal fine si precisa che allo stato attuale è attivo un centro e-bike sui territori dei comuni di Villafalletto, Cardè, Faule e Cavallerleone.
- Vendita biglietti per iniziative organizzate dal Comune di Scarnafigi o altri comuni aderenti ad Octavia o comunque da altri enti in collaborazione con il Comune di Scarnafigi.

Durante il periodo di gestione, l'aggiudicatario potrà utilizzare i locali per organizzare:

- a) Eventi culturale e musicali
- b) Altri eventi previo accordo con il Comune di Scarnafigi

Il Comune di Scarnafigi concedente procederà a:

- Verificare il rispetto degli impegni assunti
- Controllare lo standard qualitativo di gestione del servizio affidato

### **Art. 8 Erogazione dei servizi - condizioni e obblighi**

L'erogazione del servizio da parte del soggetto aggiudicatario:

- a) è subordinata al possesso in capo all'aggiudicatario di tutti i permessi, autorizzazioni ed atti abilitativi previsti dall'ordinamento e alla non sussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione;
- b) è soggetta alle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia igienico sanitaria e di pubblica sicurezza nonché a quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici;
- e) è subordinata al rispetto della normativa in materia di lavoro e di sicurezza;
- f) è subordinata all'affissione all'esterno dei locali dei segni identificativi del Comune di Scarnafigi di cui verranno forniti i modelli.

### **Art. 9 Gestione dei servizi**

La gestione delle attività di bar, degustazione prodotti tipici nei limiti della tipologia della struttura prescelta e piccola rivendita di specialità enogastronomiche dovrà essere ispirata all'educazione al consumo dei prodotti naturali e provenienti dalla "filiera corta".

Il servizio di bar dovrà essere erogato con idonea completezza delle prestazioni e qualità, applicando prezzi di mercato.

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere a rifornire lo spazio vendita di prodotti tipici di qualità del territorio e locali, concordati con il Comune di Scarnafigi.

L'aggiudicatario dovrà osservare e far osservare al personale addetto tutte le disposizioni riguardanti l'igiene dei prodotti alimentari (HACCP), rispondendo personalmente dell'eventuale vendita di generi potenzialmente dannosi.

### **Art. 10 Periodi e orario di apertura al pubblico**

Il servizio di bar, degustazione prodotti tipici nei limiti della tipologia della struttura e piccola rivendita di specialità enogastronomiche dovrà essere garantito sei giorni a settimana (per almeno 8 ore giornaliere), ivi compresi i giorni festivi e prefestivi, come infraspacificato.

Il giorno di chiusura settimanale non potrà coincidere con i giorni festivi e prefestivi.

Il sabato e la domenica e comunque i giorni festivi e prefestivi dovrà essere comunque garantita l'apertura del bar per almeno otto ore e altresì vietata la chiusura nei giorni delle manifestazioni organizzate dal Comune di Scarnafigi. L'orario adottato dovrà essere esposto al pubblico e comunicato all'Amministrazione Comunale e eventuali modifiche degli orari di cui sopra dovranno essere concordati tra le parti.

E' tassativamente vietata un'apertura inferiore a quella sopra prevista, pena la decadenza dello stesso.

## Art. 11 Obblighi del locatario

Il locatario provvederà a proprie spese:

- Al pagamento delle utenze necessarie al funzionamento della struttura i cui contratti saranno intestati direttamente al locatario;
- Ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria non strutturale dei locali concessi e degli impianti di pertinenza a carico del locatario, per tutta la durata contrattuale, nei tempi e nei modi concertati con l'Amministrazione Comunale (con la sola esclusione della manutenzione straordinaria strutturale). Il locatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per eventuali interventi di riparazione, conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento tecnico, igienico-sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto. Tali interventi saranno effettuati a carico del locatario senza che lo stesso possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune né durante né al termine del rapporto contrattuale. In ogni caso tutte le opere realizzate si intenderanno immediatamente acquisite dal Comune e alla scadenza della locazione il bene dovrà essere riconsegnato nel pieno possesso del concedente, senza alcun onere, obbligo di indennità ovvero rimborsi a carico di quest'ultimo.
- All'ottenimento delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'espletamento del servizio. Inoltre il locatario si rende garante del coordinamento di tutte le operazioni ed attività connesse alla gestione del servizio, per conto del Comune di Scarnafigi, nonché è responsabile del corretto svolgimento di tutte le prestazioni richieste e di tutte le obbligazioni gravanti;
- Al pagamento del canone mensile indicato in sede di offerta da pagare entro il 5 di ogni mese corrente. verrà aggiornato annualmente, a partire dal 2° anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il canone sarà rimodulato in aumento nel caso in cui l'Amministrazione Comunale provveda all'eventuale ampliamento dei locali ovvero ad effettuare delle migliorie.
- Al pagamento delle imposte e tasse relative all'esercizio dell'attività, nonché la tassa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- Agli eventuali lavori di adeguamento degli spazi derivanti da eventuali richieste/prescrizioni dell'Azienda U.S.L. In ogni caso l'esecuzione di tali lavori non daranno diritto al locatario a pretendere alcuna riduzione del corrispettivo pattuito

Il Locatario, con la stipula del contratto di locazione, avrà inoltre l'obbligo di:

- Rispettare le aperture minime del chiosco di cui all'art 10 o comunque quelle proposte in sede di gara
- Per eventuali concerti o spettacoli con accompagnamento musicale organizzati presso il chiosco dovranno essere rispettate le norme di Pubblica Sicurezza in fatto di orari e comunque dovranno terminare entro le ore 24.00, salvo diversa autorizzazione del Comune.
- In ogni caso il locatario è tenuto a limitare al massimo tutte le attività che arrechino disturbo alla quiete.
- Il locatario deve mantenere esposto in modo chiaro, leggibile e visibile il listino dei prezzi applicati,
- Negli spazi del bar concessi in modo esclusivo il locatario potrà curare autonomamente strumenti e modalità di comunicazione, purché in armonia con le caratteristiche dell'identità istituzionale e culturale del sito, e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale
- utilizzare i locali esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande
- presentare istanza al SUAP del Comune di Scarnafigi per il rilascio di autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (esercizio di cui all'art. 8, comma 6, lettera j della L.R. 29.12.2006, n. 38) dimostrando il possesso dei requisiti morali e professionali. Successivamente all'allestimento dei locali e prima dell'avvio dell'attività l'aggiudicatario dovrà altresì presentare la notifica ai fini igienico-sanitari di cui all'art. 6 Reg. (CE) 852/2004, secondo la tipologia sanitaria prescelta. L'attività del pubblico esercizio dovrà essere assicurata nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti. La notifica sanitaria, per la gestione delle suddette attività, sarà vincolata oltre che alle caratteristiche dei locali, anche alle attrezzature installate a cura del locatario.

Il locatario riconosce che le autorizzazioni amministrative anzidette sono di esclusiva pertinenza degli esercizi oggetto della presente locazione e non sono trasferibili;

- rispettare i divieti di somministrazione di bevande alcoliche quando previsti dalla normativa vigente;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e delle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande;
- possedere e mantenere i requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.;
- non apportare alcuna modifica ai locali concessi, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del concedente;
- mantenere le aree oggetto di locazione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza e procedere alla pulizia dei locali, del WC ed anche delle parti esterne all'immobile;
- garantire una buona conduzione dell'attività nel rispetto del decoro e con prevenzione di situazioni di molestia e disturbo della quiete pubblica.
- alla scadenza del periodo di aggiudicazione, restituire i locali, gli arredi e le attrezzature, le aree concesse ripristinandone lo stato originario; nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal locatario per eventuali migliorie che resteranno di proprietà dell'Amministrazione;
- ripristinare i locali a proprie spese, qualora dall'occupazione derivino danni agli stessi;
- consentire all'Amministrazione Comunale la facoltà di accedere agli spazi oggetto di locazione in qualsiasi momento durante la locazione;
- non installare senza autorizzazione del Comune, alcun apparecchio, congegno automatico, semiautomatico o elettronico da intrattenimento o da gioco di abilità, che consenta vincite in danaro;
- adottare comportamenti tesi ad evitare l'abuso da parte dell'utenza nell'assunzione di alcolici.
- rispettare di quanto prescritto dagli Enti preposti alla vigilanza ed al controllo con particolare riferimento all'ASL competente, Vigili del fuoco e ARPA;
- garantire una congrua copertura assicurativa RCT ed RCO;
- progettare ed all'allestire con attrezzature ed arredi necessari per il funzionamento dei locali destinati all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, degli spazi per la preparazione dei cibi e degli altri locali, dotando l'esercizio degli arredi e strumenti, delle macchine e dei beni di consumo idonei ad assicurare il perfetto funzionamento del pubblico esercizio, nel rispetto delle norme
- svolgere la propria attività applicando nei confronti dei lavoratori, dipendenti o soci, condizioni normative e retributive conformi ai contratti collettivi nazionali di lavoro di settore e agli accordi sindacali integrativi vigenti e nel rispetto delle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori o soci.
- E' inoltre obbligo del locatario il mantenimento all'interno del locale del materiale promozionale delle iniziative del Comune di Scarnafigi e del territorio dei comuni facenti parte del Comune di Scarnafigi Octavia. Inoltre il locatario, durante l'orario di apertura, dovrà fornire informazioni generali e specifiche su percorsi enogastronomici e sulle produzioni tipiche locali.

Le attrezzature di proprietà comunale vengono affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; qualunque modifica deve essere preventivamente autorizzata per iscritto dal Comune di Scarnafigi.

L'affidatario locatario del servizio è custode dell'immobile e dell'attrezzature e si obbliga a mantenerli con cura e diligenza e ad utilizzarli per gli scopi convenuti, con divieto di destinarli ad uso diverso da quello stabilito e consentito dal Comune di Scarnafigi e dalle norme urbanistiche.

Qualora venissero meno gli scopi e le finalità per i quali gli immobili sono stati affidati, essi devono essere restituiti, nello stato in cui sono stati ricevuti, salvi i lavori e le migliorie eseguite ed il normale deterioramento relativo all'uso.

Sono a carico dell'affidatario tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria, come pure le contribuzioni od obblighi di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

E' fatto divieto di affidamento a soggetti terzi, anche parziale e/o gratuita, degli immobili affidati e di cessione del titolo di uso.

Il mancato svolgimento dei servizi previsti dal contratto o l'utilizzo dei locali per finalità diverse da quelle per le quali sono stati affidati potrà essere causa di scioglimento del rapporto. Gli stessi effetti sono prodotti dalla violazione del divieto di affidamento a soggetti terzi.

L'affidatario risponde verso il Comune di Scarnafigi degli obblighi assunti e, verso i terzi, di ogni danno cagionato dall'uso dei beni immobili affidati ed esonera espressamente. Il Comune di Scarnafigi da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone e/o a cose che potessero derivare dall'uso degli stessi.

Al termine del contratto l'Assegnatario dovrà rilasciare l'immobile nello stato in cui questo si trovava all'attivazione del servizio, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

E' fatto divieto al locatario di installare presso la struttura apparecchiature per il giuoco d'azzardo.

#### **Art. 12 Canone di locazione**

Il canone di locazione viene determinato sulla base d'asta di euro 3.000,00 (tremilaeuro/00) annui, oltre IVA. Il Canone risultante dall'aggiudicazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal 2° anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il Canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate da corrispondersi entro il 15 di ciascun mese.

#### **Art. 13 Oneri per manutenzione ordinaria, utenze e tributi**

Sono a carico del soggetto aggiudicatario:

- a) le spese per opere di manutenzione ordinaria e per l'acquisto dell'attrezzatura necessaria non compresa nella dotazione prevista dal Comune di Scarnafigi;
- b) i canoni, le spese (attivazione, allaccio, voltura, ecc.) ed i consumi relativi alle utenze per le forniture di energia elettrica, acqua, fognatura, gas, telefono;
- c) la tassa di smaltimento dei rifiuti prodotti durante la gestione ed in genere qualsiasi altro tributo, imposta, tassa o diritto inerente all'attività;
- d) le spese per l'acquisizione delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

#### **Art. 14 Rispetto delle normative vigenti**

Resta inteso che il soggetto locatario dovrà condurre la gestione nel rispetto degli obblighi amministrativi, contabili e tributari previsti dalla legislazione vigente e dovrà curare la registrazione e l'aggiornamento dei registri contabili e fiscali.

Il soggetto locatario deve:

-attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relative all'igiene e alla sicurezza nei luoghi di lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, alle norme previdenziali e assistenziali e alle norme di prevenzione incendi.

-tenere il Comune di Scarnafigi manlevato e indenne da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti. Il Comune di Scarnafigi è sollevato da ogni forma di responsabilità nei confronti dei clienti e di terzi;

- deve attuare l'osservanza della normativa statale e regionale concernente l'igiene pubblica e dei prodotti alimentari.

Il soggetto locatario, al quale compete la qualifica di "titolare dell'attività soggetta a prevenzione incendi", deve, tra l'altro, attuare l'osservanza della normativa antincendio, provvedendo a definire tutte le misure necessarie previste per legge (estintori, eventuale piano di evacuazione, cartellonistica, etc).

Ferme restando le assicurazioni obbligatorie per legge (contro gli infortuni sul lavoro, malattie professionali, ecc.) a favore dei dipendenti impiegati nell'esecuzione del servizio oggetto del presente Capitolato, il Locatario s'impegna a stipulare a proprie spese e mantenere operante, per tutta la durata della gestione del servizio, con primaria impresa di assicurazione, un'assicurazione RCT.

Tale polizza dovrà prevedere la copertura della responsabilità civile per danni, di qualsivoglia natura, compresi i danni da incendio, cagionati al Comune di Scarnafigi a terzi (per esempio intossicazioni alimentari) o a cose di terzi o per infortuni occorsi ai dipendenti e/o agli addetti ai lavori, da predisporre senza l'apposizione di clausole limitative

di responsabilità, prima dell'inizio del servizio con validità per tutta la durata della locazione, per un massimale di almeno € 1.000.000,00 (un milione) per sinistro.

Tale assicurazione deve essere stipulata con effetto precedente all'inizio dell'esecuzione del servizio e mantenuta per tutta la durata della gestione dello stesso.

Copia della stessa dovrà essere consegnata al Comune di Scarnafigi prima dell'inizio del servizio per le verifiche del caso.

#### **Art. 15 Garanzie**

L'operatore aggiudicatario si obbliga a prestare cauzione definitiva a favore del Comune di Scarnafigi per n.ro **tre mensilità** del canone mediante versamento sul conto corrente di Tesoreria intestato al Comune di Scarnafigi presso la Banca BPER Filiale di Scarnafigi.

**In alternativa**, il locatario potrà prestare una fideiussione bancaria, assicurativa o garanzia rilasciata da soggetti terzi diversi dal conduttore, dell'esatto e puntuale pagamento dei canoni di locazione. In tal caso la polizza fideiussoria o la garanzia rilasciata da terzi coprirà l'intero periodo di durata del rapporto locatizio con l'impegno della banca o della compagnia assicurativa a versare l'importo della cauzione, su semplice richiesta del Comune di Scarnafigi e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C.

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. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicazione della locazione al concorrente che segue in graduatoria.

#### **Art. 15 Recesso**

L'aggiudicatario potrà recedere dal rapporto per gravi e giustificati motivi, comunicando l'intenzione con preavviso di almeno 9 mesi mediante raccomandata a/r o PEC ([scarnafigi@pec.comune.scarnafigi.cn.it](mailto:scarnafigi@pec.comune.scarnafigi.cn.it)) e corrispondendo al locatore una penale pari a mesi 6 del canone da versare entro e non oltre la data di detta comunicazione.

#### **Art. 16 Risoluzione**

Il Comune di Scarnafigi si riserva di eseguire in qualunque momento e con qualunque modalità la verifica dello svolgimento del servizio. L'esito delle verifiche sarà verbalizzato.

Nel caso in cui si riscontrassero inadempimenti di grave entità e non venisse quindi rispettato quanto prescritto dal presente contratto, si potrà procedere alla risoluzione dello stesso. Il Comune di Scarnafigi potrà diffidare il locatario ad adempiere, prefissandogli un congruo termine -non inferiore a 10 giorni-, nei casi di inadempimento grave e ingiustificato degli obblighi di cui al presente capitolato, ed in particolare fra l'altro:

- a) nel caso di ripetute violazioni delle modalità di svolgimento dei servizi debitamente contestate;
- b) nel caso di mancata manutenzione ordinaria quando l'intervento sia segnalato o richiesto dal Comune di Scarnafigi, proprietario dell'immobile. A tal fine, nel rispetto della normativa vigente, il Comune di Scarnafigi potrà effettuare sopralluoghi all'interno dei locali in contraddittorio con il locatario.
- c) nel caso di inadempimento degli obblighi assicurativi) anche a favore di terzi.

Qualora il locatario diffidato ad adempiere non vi provveda entro il termine prefissatogli il Comune di Scarnafigi potrà far luogo alla dichiarazione di risoluzione della locazione ed alla risoluzione anticipata del contratto con semplice preavviso di un mese, mediante raccomandata A/R. o Pec con conseguente diritto del Comune di Scarnafigi a chiedere l'incameramento della somma versata a titolo di garanzia per l'adempimento degli obblighi contrattuali da parte del locatario.

Costituiranno comunque motivo di risoluzione espressa del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile e legittimeranno il Comune all'escussione diretta della garanzia:

- la mancata attivazione della gestione entro il termine di mesi due dalla sottoscrizione del contratto o entro il termine concordemente prorogato,
- il mancato svolgimento delle proposte dichiarate in sede di gara di cui al precedente art. 3 lettera A.2);
- la perdita dei requisiti per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ovvero la perdita della licenza o la cancellazione, per qualsiasi causa, dall'apposito registro della Camera di Commercio;
- il mancato pagamento, anche parziale, dell'importo mensile oltre il termine di un mese dalla scadenza;
- l'uso del locale diverso da quello convenuto;
- l'aver apportato modificazioni alla struttura senza la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- la perdita dei requisiti morali e professionali richiesti;
- il mancato reintegro della garanzia fideiussoria
- la cessione del servizio o di subappalto dello stesso a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma;
- la locazione abusiva e di mutamento di destinazione d'uso degli immobili affidati e delle aree di pertinenza;
- l'uso degli immobili affidati per finalità diverse da quelle previste;
- il fallimento del locatario o di concordato preventivo, salva la facoltà del Comune di Scarnafigi di consentire al curatore del fallimento la continuazione provvisoria del contratto sino alla nuova locazione;
- la cessazione dell'attività.

#### **Art. 17 Sub locazione**

È formalmente e tassativamente vietata, ogni forma di sub locazione, come pure l'affidamento a terzi anche parziale degli immobili affidati.

#### **Art.18 Mantenimento dei requisiti e controlli**

Il locatario si impegna per tutta la durata della locazione al mantenimento dei requisiti richiesti per l'espletamento del servizio affidatogli.

Il Comune di Scarnafigi provvedere a vigilare su quanto stabilito contrattualmente, attraverso regolari e specifiche verifiche sulla conformità del servizio e sulla qualità dello stesso .

L'esito dei controlli sarà verbalizzato e potrà essere utilizzato per eventuali diffide e risoluzione del contratto.

#### **Art. 19 Stipula del contratto di locazione**

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione entro 20 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, fatte salve eventuali deroghe motivate dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di mancata stipula nel termine stabilito per fatto dell'aggiudicatario, o di sua rinuncia alla stipula o di suo ritiro dalla gara oppure in caso di ritardato o mancato adempimento, oltre i termini fissati, delle eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti a comprova dei requisiti già dichiarati in relazione alla procedura di gara, o in caso di dichiarazioni o documentazione false, quest'ultimo si intenderà decaduto dalla gara e l'Amministrazione incamererà l'intero deposito cauzionale a titolo di penale, con riserva per eventuali altri maggiori danni causati dall'inadempienza e avrà la facoltà di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare il contratto alle condizioni economiche proposte in sede di offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

#### **Art. 20 Norma di rinvio**

Per quanto non regolamentato dalla presente convenzione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con il presente atto.

## **Art. 20 Foro competente**

Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Cuneo

## **Art.21 Spese**

Spese, imposte e tasse relative alla locazione sono a carico dell'aggiudicatario che se le assume.

Ai sensi della L. 241/90, si rende noto che il Responsabile del Procedimento è il Dott. Rabino dott.ssa Roberta, Segretario comunale.

Scarnafigi, addì 21.08.2024

Roberta Rabino

*Firmato digitalmente*

Allegati:

- 1 Planimetria
- Modello di Domanda di partecipazione alla gara (Allegato A);
- Modello di Dichiarazione sostitutiva (Allegato B);
- Modello di Offerta economica (Allegato C).

