

COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì-Cesena

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE DI PIAZZA MATTEOTTI DESTINATO A BAR-CAFFETTERIA

CPV 70220000-9 - *Servizi di affitto o locazione finanziaria di beni immobili non residenziali propri*

VALORE del contratto di locazione (escluso rialzo offerto in sede di gara): € 144.000,00 (pari a € 12.000,00 x 6 anni + 6).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO.

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 1 del 18/01/2024 e della determinazione n. 25 del 26/01/2024

Visti il Codice civile (art. 826), il R.D. 2440/1923, il R.D. n. 827/1924 e la Legge n. 392/1978 per locazione di immobili ad uso commerciale e successive modificazioni;

Visto il vigente codice dei contratti (d.lgs 36/2023) per le parti applicabili.

RENDE NOTO

che viene dato avvio alla procedura concorrenziale ad evidenza pubblica per la locazione dell'immobile adibito a **bar-caffetteria sito in piazza Matteotti** appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, di seguito descritto.

I soggetti interessati, qualificati secondo quanto indicato nel presente avviso, sono invitati a candidarsi presentando apposita domanda con le modalità di seguito indicate.

ENTE APPALTANTE

- **Comune di Santa Sofia** - Piazza Matteotti n.1 - c.f. 80008900401 - P.Iva 00672390408 - Codice NUIITS ITH58 - tel.0543/974512 - sito web www.comune.santa-sofia.fc.it - **PEC (posta certificata): comune.santa-sofia@cert.provincia.fc.it**
- Responsabile del procedimento di gara: Arch. Lucia Dignani - Ufficio tecnico del Comune di Santa Sofia.

La domanda andrà essere presentata attraverso un plico, contenente la **documentazione amministrativa, l'offerta tecnica e l'offerta economica** di seguito indicate e deve pervenire, pena l'esclusione **entro e non oltre le ore 12 del giorno 4 Marzo 2024 al Protocollo del Comune.**

La domanda dovrà pervenire tramite servizio postale, corriere o agenzia di recapito autorizzata, oppure potrà essere recapitata direttamente a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Sofia. Il recapito della domanda e documentazione rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Ai fini dell'accogliabilità della richiesta farà fede la data di ricezione al Protocollo dell'Ente. I documenti necessari per la partecipazione alla gara possono essere reperiti all'albo pretorio del Comune e sul sito Internet del Comune all'indirizzo www.comune.santa-sofia.fc.it

Il presente avviso - per le condizioni sotto riportate - funge da schema di contratto.

1 - Finalità - Destinazione d'uso e disciplina di utilizzo

Il Comune attiva una procedura concorrenziale, al fine di pervenire alla locazione ad uso commerciale dell'immobile sotto descritto, a favore di un operatore economico che garantisca il suo miglior utilizzo per la sua destinazione di bar-caffetteria.

L'immobile in locazione dovrà essere destinato a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, con la possibilità di esercizio di attività collaterali compatibili, nel rispetto della normativa di legge e delle ordinanze comunali vigenti.

L'attività commerciale sopra indicata è soggetta alla disciplina contenuta nella L.R. Emilia-Romagna 14/2003 "Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande".

2. Oggetto della locazione

La locazione commerciale riguarda l'immobile sito in Piazza Matteotti 1/a identificata al Catasto Fabbricato FG 19, Part.69, Sub 25, Cat C1, Classe 6 (consistenza di 87 mq - superficie catastale 125 mq) adibita a bar/caffetteria, composto di: locale interno bar, bagno, cantina situata al piano interrato;

Si rimanda alle planimetrie e foto contenute nella **Relazione tecnico-estimativa allegata 1.**

Un'ampia **area pubblica esterna** - sia nella piazza Matteotti per mq 90,25 che nella piazzetta Corzani per mq 18,24 - è concedibile in uso secondo la disciplina del "Canone unico patrimoniale", previa richiesta e pagamento della tariffa (per l'anno 2023 sono stati concessi complessivi mq 108,49 per la tariffa annuale di € 2.318,00).

ARREDI E IMPIANTI TECNOLOGICI - Si specifica che l'aggiudicatario resta obbligato a rifornirsi di arredi e attrezzature (interne ed esterne), adeguare gli impianti tecnologici secondo le normative vigenti, nonché realizzare i lavori eventualmente necessari ai fini dell'autorizzazione commerciale, secondo le disposizioni contenute nelle normative vigenti in materia. L'aggiudicatario potrà prendere accordi direttamente con il conduttore uscente per il mantenimento o meno di parte degli arredi attualmente esistenti, di proprietà del conduttore.

3. Durata della locazione e divieto di sub-locazione

La locazione commerciale avrà la durata di 6 (sei) anni, a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione, **prorogabile di ulteriori 6 (sei) anni**, a norma degli artt. 27/29 della Legge 392/1978, salva disdetta comunicata con 6 (sei) mesi di anticipo sulla scadenza, a mezzo di PEC.

L'avvio dell'attività commerciale deve essere preceduto da **presentazione di SCIA**, (con contestuale iscrizione al Registro delle Imprese della CCAI, se sprovvisti), con modalità telematica attraverso la piattaforma regionale "accesso unitario" e relativa al Comune di riferimento, entro 30 gg. dalla comunicazione dell'aggiudicazione, salvo espressa proroga per motivi non imputabili all'aggiudicatario, nelle more della stipula del contratto.

Non è consentita la sub-locazione e/o la cessione anche parziale del contratto di locazione.

4. Modalità di gestione

Il Locatario deve garantire che la gestione dell'esercizio preveda:

- a) **Periodo di apertura annuale** (non stagionale);
- b) **Orario di apertura:** liberalizzato a descrizione dell'esercente.
- c) **Tipo di offerta:** somministrazione di cibo e bevande per colazioni, pause pranzo e aperitivo nel rispetto della normativa igienico sanitaria del vigente RUE e compatibilmente con la notifica sanitaria da presentare in concomitanza con la SCIA di avvio attività;
- d) **Tipo di servizio:** al banco e al tavolo;
- e) **Eventi sociali, culturali, degustazioni:** eventuale, secondo offerta / progetto tecnico;

È consentito attivare rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari a quella di pubblico esercizio di somministrazione quali, a titolo esemplificativo: servizi di catering, attività ricreative, culturali e del tempo libero; servizi di pulizia; servizi di custodia e sicurezza;

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.

Il conduttore - previa autorizzazione del competente ufficio comunale - **potrà organizzare sull'area pubblica esterna concessa, attività ricreative, culturali, del tempo libero, piccoli trattenimenti e pubblico spettacolo** (con eventuale biglietto o sovrapprezzo), 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. Tali attività complementari possono essere curate direttamente dal conduttore o affidate a terzi. È fatta salva la facoltà del Comune di non autorizzare eventi che per natura e/o frequenza possano pregiudicare il rispetto della quiete pubblica. A tal fine egli si impegna a:

- comunicare preventivamente al Comune eventuali calendari delle attività complementari che si intendono organizzare con la richiesta delle relative autorizzazioni;
- coordinare le proprie attività culturali e ricreative con le iniziative formative, ricreative, sociali e culturali organizzate o patrocinate dall'Amministrazione comunale;

5. Canone di locazione

Il canone di locazione - a base di gara, con possibili offerte in rialzo - è stabilito in € 12.000,00 annui, pari a € 1.000,00/mese. Esso dovrà essere corrisposto anticipatamente nelle modalità specificate nel contratto di locazione.

Il canone di locazione è soggetto ad adeguamento annuale ISTAT ai sensi di legge (art. 32 L.392/78).

A garanzia della locazione, in sede di stipula del contratto, verrà richiesta una **cauzione definitiva pari a tre mensilità di locazione** da costituirsi come specificato di seguito all'art.14.

6. Obblighi del conduttore

Il conduttore si impegna, a propria cura e spesa, pena la decadenza dell'aggiudicazione e/o del del contratto di locazione:

- a) all'avvio dell'attività entro 45 giorni dalla stipulazione del contratto di locazione, previa presentazione di SCIA, (con contestuale iscrizione al Registro delle Imprese della CCIAA, se sprovvisti), con modalità telematica attraverso apposito portale disponibile sul sito web istituzionale, presso il SUAP del Comune, salvo espressa proroga per motivi non imputabili all'aggiudicatario.
- b) a fornirsi di tutti gli arredi interni/esterni, adeguare gli impianti tecnologici e fornirsi delle attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività e per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità alla L.R. 14/2003 e succ-modifiche, come anche specificato al precedente punto 2.
- c) a provvedere agli allacci alle reti dei servizi (es. energia elettrica, acqua, gas, ecc.), nonché all'attivazione/intestazione di tutte le utenze ed al pagamento dei consumi relativi alle stesse, comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione;
- d) a installare ed utilizzare tutti i macchinari e le attrezzature di bar, dotati di certificati di conformità, di sicurezza CE;
- e) ad esercitare l'attività nel rispetto della normativa regionale vigenti in materia e delle disposizioni comunali, procedendo alle dichiarazioni ed alla richiesta di autorizzazioni ove previste;
- f) a provvedere al pagamento bimestrale del canone di locazione, in via anticipata;
- g) a provvedere al pagamento delle tasse e tariffe previste per l'attività commerciale svolta;
- h) a corrispondere per l'occupazione di aree esterne a quella oggetto di locazione il "Canone unico patrimoniale" e la "TARiffa RIfiuti", secondo quanto previsto dalle relative normative di legge e di regolamento;
- i) a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato senza il preventivo consenso scritto del Comune;
- j) ad assumere - durante tutto il periodo della locazione - tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'immobile ed all'adeguamento degli impianti tecnologici. 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 di manutenzione ed adeguamenti eseguiti.
- k) a rispettare la normativa in materia di igiene alimenti e prodotti di origine animale: l'Attività di somministrazione di alimenti e bevande è soggetta ad obbligo di registrazione presso il Dipartimento di Sanità Pubblica dell'Azienda USL competente per territorio in ottemperanza a quanto previsto dalla disciplina comunitaria sull'igiene degli alimenti e dei prodotti di origine animale. L'operatore dovrà inviare al SUAP del Comune competente una notifica attestante il possesso dei requisiti generali e specifici richiesti dalla normativa.
- l) al rispetto delle norme in materia di sorvegliabilità di cui al D.M. n. 564/1992. I locali e le aree adibiti, anche temporaneamente o per attività stagionali ad esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande devono possedere caratteristiche costruttive tali da rispettare criteri di sorvegliabilità delle vie d'accesso o d'uscita; questo requisito è richiesto ai fini dell'esercizio attività e quest'ultimo resta precluso in assenza di esso; non condiziona il rilascio dell'autorizzazione ed è possibile regolarizzare la posizione entro 180 giorni dal rilascio dell'autorizzazione stessa;

- m) a garantire la custodia, gestione e pulizia dell'immobile in locazione e dell'area esterna concessa, secondo le modalità specificate nel presente contratto di locazione, a seguito dell'esperimento della gara e del "progetto di gestione" presentato;
- n) a provvedere alla cura e decoro del servizio igienico del bar da destinare al pubblico, che deve rimanere aperto durante tutto l'orario di apertura del bar;
- o) a stipulare idonea copertura assicurativa per tutelarsi dalla responsabilità per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti ed alle cose, nonché al bene immobile medesimo;
- p) a restituire l'immobile oggetto di locazione alla scadenza del contratto, ripristinando lo stato dei luoghi, ove eventualmente contestate modifiche non autorizzate dal Comune, senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del Comune;

7. Requisiti di partecipazione alla gara per la locazione

Sono ammessi alla gara gli Operatori Economici (O.E.) come definiti **dall'art.65 del vigente Codice dei contratti (D.Lgs 36/2023)**. Essi dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) requisiti di ordine generale per la partecipazione alle gare della P.A. previsti dall'art. 94 del D.Lgs 36/2023; Essi non dovranno essere destinatari di provvedimenti interdittivi alla contrattazione con la P.A. ed alla partecipazione a gare pubbliche (a seguito di sospensione di attività comminata dall'ANAC e/o dalle competenti Autorità per accertate violazioni in materia di sicurezza sul lavoro); non devono esserci cause ostative previste dalla normativa antimafia (D.Lgs. 159/2011).

b) non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e/o non aver presentato domanda di concordato preventivo; che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente la gara.

c) iscrizione alla CCIAA, con oggetto sociale attinente alle attività oggetto della presente procedura; qualora l'operatore non fosse iscritto alla CCIAA, può iscriversi anche in un secondo tempo, ma entro e non oltre 30 giorni dalla presentazione della SCIA al Comune.

d) trattandosi di attività di somministrazione di alimenti e bevande è obbligatorio essere in possesso dei seguenti **requisiti professionali** previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art 71 comma 6 del D. Lgs n. 59/2010):

- **Avere frequentato con esito positivo un corso professionale per la somministrazione di alimenti e bevande**, o per il commercio e la preparazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalla Regione Emilia Romagna o da un'altra Regione;
- **Essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea**, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, con materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti e bevande;
- **Per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente - avere esercitato in proprio un'attività d'impresa nel settore merceologico alimentare** o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, oppure aver prestato la propria opera presso tali imprese in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli 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 all'INPS;

- Oppure (sia per imprese individuali che per le società): i **requisiti professionali previsti sono posseduti dal “preposto alla vendita” che può essere nominato**, con apposito atto, dal titolare dell’esercizio commerciale, purché in possesso dei requisiti morali e professionali per l’esercizio dell’attività, previsti dall’art. 71 del D. Lgs. 59/2010.

e) Assenza di contenziosi anche di tipo fiscale con il Comune di Santa Sofia;

f) Regolarità contributiva (DURC);

Detti requisiti devono, obbligatoriamente, essere posseduti e autocertificati in sede di partecipazione alla gara, ai sensi del D.P.R. n.445/2000, mediante dichiarazione sostitutiva, sottoscritta dal legale rappresentante, tramite il **modello “Allegato A-1”**. **La mancanza dei requisiti di cui sopra comporterà l'esclusione dalla selezione.**

Non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui l'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, che comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale. Qualora l'Amministrazione aggiudicatrice accerti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi, provvederà all'esclusione sia delle imprese controllanti sia di quelle controllate.

Tutte le dichiarazioni sostitutive di notorietà dovranno essere corredate da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, in conformità con quanto previsto dall’art. 38 del D.P.R. 445/2000. Per ciascun sottoscrittore sarà sufficiente una sola fotocopia di un valido documento di identità a prescindere dal numero di dichiarazioni e/o documenti da lui sottoscritti o firmate digitalmente.

8. Sopralluogo obbligatorio.

Per partecipare alla gara, gli Operatori economici interessati - direttamente o tramite delegati - dovranno effettuare un sopralluogo presso l’immobile oggetto di locazione, previo appuntamento con l’ufficio comunale preposto (scrivendo mail a lucia.dignani@comune.santa-sofia.fc.it o telefonando a .0543/974520-22).

Il sopralluogo dell’immobile è obbligatorio, in quanto ritenuto necessario per prendere conoscenza dello stato dell’immobile, dei suoi impianti ed attrezzature, degli spazi esterni concedibili e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione dell’offerta.

Al termine del sopralluogo, l’interessato dovrà **farsi sottoscrivere un verbale di avvenuto sopralluogo da allegare alla domanda di partecipazione** alla gara (vedi punto 9 - doc A-3).

9. Termini e modalità di presentazione della domanda di partecipazione e dell’offerta

I soggetti interessati dovranno far pervenire i documenti per la partecipazione al presente Avviso di gara - mediante **consegna di UN PLICO al Protocollo del Comune** - con sopra riportato l’oggetto della gara (“*Offerta per l’affidamento in locazione del bar-caffetteria di piazza Matteotti*”), nonché l’indicazione del nominativo, indirizzo, numero di telefono, indirizzo mail e PEC del soggetto mittente.

Oltre il termine di scadenza indicato all’inizio di questo Avviso, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche sostitutiva o integrativa. I concorrenti dovranno presentare, pena l’esclusione,

il plico debitamente sigillato e firmato ai lembi.

Il Plico al suo interno dovrà contenere tutta la documentazione sotto indicata - a pena di esclusione - contenuta in **2 distinte buste (A e B)**:

BUSTA A) "Documentazione amministrativa" contenente i seguenti documenti :

doc. A-1) domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti e l'accettazione delle condizioni, redatta conformemente al **modello Allegato A-1**, sottoscritta dal legale rappresentante in bollo da €16.00, dichiarando altresì la piena consapevolezza delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità e dichiarazioni mendaci; alla Dichiarazione unica, deve essere allegata una copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore.

doc. A-2) documentazione attestante l'avvenuta costituzione di **CAUZIONE PROVVISORIA stabilita in € 1.200,00** da costituirsi con le modalità previste dall'art. 106 del D.Lgs. 36/2023. Tale garanzia provvisoria può essere costituita sotto forma di deposito cauzionale oppure di fideiussione assicurativa o bancaria. Il deposito cauzionale è costituito presso l'istituto bancario incaricato di tesoreria comunale, esclusivamente con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici previsti dall'ordinamento vigente. Se costituita sotto forma di fideiussione assicurativa o bancaria, deve obbligatoriamente essere emessa e firmata digitalmente, nonché verificabile telematicamente presso l'emittente, ovvero gestita mediante ricorso alle piattaforme di cui all'art.106 c.3 del codice dei contratti. Essa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto di locazione a causa dell'aggiudicatario e sarà svincolata al momento della sottoscrizione della locazione medesima; agli altri concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva.

doc. A-3) attestato di avvenuto sopralluogo: verbale di avvenuto sopralluogo sottoscritto da un addetto del Comune (come specificato al precedente punto 8);

BUSTA B) - Offerta Tecnica ed Economica contenente i seguenti documenti: _

doc. B-1) progetto tecnico per la gestione del bar-caffetteria che dovrà essere costituito da un numero massimo di 4 fogli come da **Modello "Allegato B-1"**, con indicazione del tipo di attività di somministrazione proposta e di eventuali attività collaterali (come precisato al precedente punto n.4);

doc. B-2) offerta economica: rialzo offerto sul canone di locazione indicato al precedente articolo 5, **indicando la percentuale di rialzo in numero e lettere**. Essa dovrà essere contenuta in apposito foglio **Modello "Allegato B-2"**.

L'offerta progettuale ed economica è impegnativa per l'O.E. offerente e costituisce documentazione contrattuale.

10. Motivi di esclusione in sede di gara

Costituiscono motivo di esclusione in sede di gara:

- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza dell'avviso - come specificato sopra; l'onere del tempestivo recapito con plico consegnato al protocollo del Comune di Santa Sofia è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento dell'offerta in tempo utile;
- l'offerta priva di sottoscrizione dell'offerente (se trattasi di società, dal legale

rappresentante);

- la mancata presentazione delle dichiarazioni e documenti previsti ed elencati al precedente punto n. 9;
- il mancato versamento della cauzione provvisoria;

11. Commissione di gara

La Commissione di gara verrà costituita dal Comune con membri interni, successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

La Commissione procederà all'esame e valutazione della documentazione amministrativa e delle offerte tecniche-economiche, in apposita seduta di cui verrà redatto verbale.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ritenuta conveniente.

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

L'offerta resta valida per 180 giorni dalla data di scadenza dei termini per la presentazione della stessa.

La Commissione si riserva di richiedere, qualora lo ritenga opportuno, documentazione integrativa ed esplicativa, sia durante la fase della gara che successivamente alla aggiudicazione.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento che non consenta la stipula della relativa locazione.

12. Modalità di aggiudicazione e criteri di valutazione

L'aggiudicazione avverrà in base al criterio dell'*offerta economicamente più vantaggiosa*, che sarà quella che otterrà il maggior punteggio, dalla sommatoria dei punti attribuiti alla valutazione dell'offerta tecnica ed alla valutazione dell'offerta economica.

Ai sensi dell'art. 69 del R.D. 827/24 si procederà ad aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida. In caso di parità di punteggio la Stazione Appaltante procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio. La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	30
Offerta economica	70
Totale	100

A) CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

I Punteggi sono assegnati dalla Commissione in modo unitario, in ragione di un confronto tra le "offerte tecniche" pervenute.

Criterio di valutazione	Punti max	totale
--------------------------------	-----------	--------

1	Esperienza e qualità del progetto imprenditoriale:		
	a) <i>caratteristiche e attitudini dell'O.E. offerente (competenze ed esperienze maturate nel settore);</i>	10	
	b) <i>tipo di attività e/o di somministrazione offerta (ad es. gamma di offerta e prodotti per bar-caffetteria-colazioni lavoro, modalità di somministrazione, qualità delle materie prime, ecc.).</i>	5	
	c) <i>progetto di ammodernamento per arredi e attrezzature</i>	5	30
	d) Attività complementari proposte - valutazione in base alla descrizione delle attività complementari che si intendono offrire come indicate al punto 4) (<i>ad esempio offerte mirate a una utenza di determinate fasce di età, offerta di incontri serate culturali eno-gastronomiche a tema, raccordo con associazioni locali, ecc....</i>)	10	

B) CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

CRITERI QUANTITATIVI OFFERTA ECONOMICA		
	Rialzo offerto su canone di locazione a base d'asta	70
	Totale	70

Per il calcolo del punteggio dell'OFFERTA ECONOMICA, verranno attribuiti 70 punti all'offerta con il rialzo migliore. A seguire, agli altri concorrenti, verranno attribuiti i punti in modo proporzionale.

13. Aggiudicazione e successiva formalizzazione del contratto di locazione

Prima di emanare la determinazione di aggiudicazione definitiva, il Responsabile gestionale competente procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara, 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. n. 445/2000, l'aggiudicatario decadrà dal provvedimento di aggiudicazione con conseguente perdita del deposito cauzionale, che verrà incamerato dal Comune come penale, oltre alla rifusione di eventuali ulteriori danni.

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, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento, da parte del Comune, della cauzione presentata in sede di gara. In tal caso, il Comune si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente ovvero ai successivi, secondo l'ordine della graduatoria definitiva oppure, in alternativa, il Comune potrà indire una nuova procedura di gara.

Prima della sottoscrizione della locazione, l'aggiudicatario dovrà esibire al Comune tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione e dell'attività commerciale connessa.

14. Cauzione definitiva

La cauzione provvisoria dell'aggiudicatario verrà svincolata contestualmente alla stipula del contratto. Contestualmente, l'aggiudicatario dovrà presentare una **“cauzione definitiva”**, **nella misura di 3 mensilità del canone di locazione**; detta cauzione verrà svincolata alla scadenza del contratto, sempre che non sussistano motivi di rivalsa per inadempienza contrattuale o per risarcimento di danni.

Tale cauzione definitiva può essere costituita sotto forma di deposito cauzionale oppure di fideiussione assicurativa o bancaria, come segue:

- Il deposito cauzionale è costituito presso l'istituto bancario incaricato di tesoreria comunale, esclusivamente con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici previsti dall'ordinamento vigente.

Se costituita sotto forma di fideiussione assicurativa o bancaria, deve obbligatoriamente essere emessa e firmata digitalmente, nonché verificabile telematicamente presso l'emittente, ovvero gestita mediante ricorso alle piattaforme di cui all'art.106 c.3 del codice dei contratti. Essa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

15. Polizza assicurativa

Durante la locazione, 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.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, prima dell'avvio dell'attività commerciale alla stipula di una adeguata **polizza assicurativa** a copertura di danni che si verificassero nell'immobile oggetto del contratto di locazione, nonché per i danni a terzi (intendendosi terzo anche il Comune), pena la revoca della concessione in locazione. Detta polizza (da consegnarsi in copia al Comune), avente copertura per tutta la durata della locazione, dovrà prevedere anche il “rischio locativo”. I massimali dovranno essere almeno i seguenti: € _____ per danni all'immobile; € _____ per RCT; € _____ per rischio locativo).

16. Altre informazioni

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione nel termine di 30 giorni dalla comunicazione del Comune ed avviare l'attività commerciale entro 45 giorni dalla stipula del contratto di locazione. Qualora, per motivi non imputabili al Comune, non si pervenisse alla stipula del contratto ed all'avvio dell'attività entro i termini stabiliti, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale e di richiedere il risarcimento degli eventuali danni.

Il contratto di locazione verrà stipulato mediante scrittura privata con firme autenticate dal Segretario comunale con funzioni roganti, da registrarsi fiscalmente all'agenzia delle entrate, con spese totalmente a carico del locatario.

L'immobile è descritto nella perizia tecnica-estimativa allegato 1. Esso verrà consegnato nello stato in cui si trova alle condizioni descritte. L'immobile viene locato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà ad aumento o diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nella indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel suo complesso dall'aggiudicatario/conduttore.

Lo stato manutentivo dell'immobile e degli impianti tecnologici è quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Eventuali ulteriori lavori di manutenzione straordinaria dei locali potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale e sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Conduttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli indicati nel presente avviso.

Il Conduttore non potrà installare apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (slot-machine), comprese le lotterie istantanee e qualsiasi altra forma, pena la revoca del contratto di locazione e le sanzioni previste dalla legislazione vigente, in ottemperanza alla normativa regionale di settore.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo e lo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti nell'immobile locato, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione dell'immobile costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici.

Qualora insorgessero controversie, sia giudiziali che extragiudiziali, in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto, è competente il Foro di Forlì.

Ai sensi della normativa sulla protezione dei dati personali (GDPR) si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Ente appaltante unicamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Santa Sofia.

_____, (data protocollo)

Il Responsabile del settore

Geom Cinzia Fantini

documento firmato digitalmente ai sensi del Dlgs 82/2005

Allegati al bando:

all. 1 – Relazione tecnica contenente planimetrie e stato di consistenza dell'immobile e degli impianti.

all. A-1 - modello di DOMANDA di partecipazione e DICHIARAZIONE unica sui requisiti

all. B-1 - modello di Offerta tecnica/ progetto imprenditoriale

all. B-2 – modello di Offerta economica