



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

## **BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.**

### **1. ENTE LOCATORE:**

COMUNE DI CASTEL DI TORA

VIA DON SABINO GENTILI, 11 02020 CASTEL DI TORA (RI)

- Tel. 0765.716313

- Fax 0765.716266

info@comune.castelditora.ri.it

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: GEOM. GABRIELE GENTILI

### **2. OGGETTO, CANONE BASE E DURATA DELLA LOCAZIONE**

Locazione dell’immobile comunale sito in CASTEL DI TORA, Via SP. TURANENSE LOC. BIVIO, identificato catastalmente al Foglio 10, mappale 315, meglio desumibile dall'allegata planimetria, da adibire a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande.

Superficie lorda totale: circa 50 mq.

Durata: anni sei (6), rinnovabile per ulteriori anni sei (6) ai sensi dell’art. 28 della l. 392/1978 e s.m.i..

Canone di locazione: determinato in base alle risultanze della gara - base d’asta euro 6.000,00 (Euro seimila/00) annui.

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

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Si specifica che oggetto del presente bando è anche la ristrutturazione dell’immobile e che il canone annuale di locazione verrà scomputato a copertura totale dell’ammontare degli interventi di adeguamento edile inerenti al rifacimento della pavimentazione interna e alla ristrutturazione del



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

bagno esterno esistente da trasformare in bagno disabili, di cui al successivo art. 4, fino alla concorrenza massima di Euro 6.000,00 IVA compresa.

Lavori di ristrutturazione richiesti:

- Rifacimento pavimentazione interna mq.44
- Bagno disabili con servizi igienici:
  - le dimensioni del bagno devono essere tali da permettere un adeguato movimento anche alle persone con deficit motorio che utilizzano la carrozzina;
  - la porta d'accesso a battente deve aprirsi verso l'esterno, per potere accedere al bagno anche in caso di cadute accidentali;
  - si devono prevedere spazi adeguati per gli apparecchi sanitari (davanti al lavabo e a lato del wc);
  - il lavabo e il WC devono essere tali da permetterne l'utilizzo a persone disabili,
  - si devono prevedere corrimani (ovvero punti di appoggio per la persona in piedi) e maniglioni, per appoggio o trasferimento, dalla carrozzina, in prossimità degli apparecchi;
  - si deve prevedere un campanello per le chiamate di emergenza (in prossimità del WC);
  - i rubinetti devono essere dei miscelatori a leva;
  - devono essere utilizzate delle pavimentazioni che abbiano caratteristiche anti-sdrucchiolo;

Dalla data definitiva dell'aggiudicazione della locazione, l'aggiudicatario potrà avere a disposizione le chiavi d'accesso dei locali in cui deve effettuare gli interventi a proprio esclusivo carico, sottoscrivendo apposita ricevuta liberatoria nei confronti del Comune proprietario che sollevi quest'ultimo da ogni forma di responsabilità (civile, penale ed amministrativa) al riguardo.

Entro quattro mesi dall'aggiudicazione il locatario dovrà avere ultimato i lavori di adeguamento e la fornitura e posa degli arredi e degli impianti a proprio carico; qualora ciò non sia possibile, per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario e adeguatamente dimostrate, l'Ente locatore potrà concedere una proroga del termine per un periodo ritenuto congruo.

### 3. PARTECIPANTI E REQUISITI DI AMMISSIONE

Possono partecipare alla selezione tutti gli operatori economici che sono in possesso dei requisiti generali previsti nel presente bando e nell'allegata domanda di partecipazione o che si impegnano ad avere detti requisiti entro 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva.

Devono comunque essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla normativa vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande:

- nel caso in cui il concorrente sia costituito in forma di ditta individuale, il titolare della ditta individuale medesima ovvero il preposto indicato in sede di gara;
- nel caso in cui il concorrente sia costituito in forma di persona giuridica, il legale rappresentante ovvero il preposto indicato in sede di gara.



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

Costituiscono requisiti soggettivi di ammissione alla gara:

- il possesso in capo al titolare dell'impresa individuale, o, in caso di società, in capo al legale rappresentante ovvero al loro preposto (da indicare in sede di gara allegato B) dei requisiti per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande in pubblico esercizio previsti dall'articolo 71 del d.lgs. 26.3.2010 n. 59 e dalla legge regionale n. 14/2003 e s.m.i.;
- l'assenza delle cause di esclusione previste dalla normativa vigente e in particolare dall'art. 80 del d.lgs. 18.04.2016 n. 50.

La categoria prevista per il pubblico esercizio è la seguente: bar / caffetteria / gelateria/pasticceria.

## 4. 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:

### A) AREA QUALITA' – da 0 a 70 punti

#### A.1) Orario giornaliero di apertura (da 0 a 10 punti)

Fermo restando l'apertura annuale e un'apertura minima giornaliera di dodici (12) ore, si premierà la massima estensione giornaliera dell'apertura stessa.

Il punteggio più alto sarà assegnato al partecipante che offrirà la maggiore estensione dell'orario giornaliero, mentre alle rimanenti offerte sarà attribuito un punteggio secondo la seguente formula:  $X=Z*10/W$ , dove

- X = punteggio attribuito all'offerta,
- W = orario di apertura più alto,
- Z = orario di apertura della singola ditta;

#### A.2) Progetto di miglioramento dell'immobile (da 0 a 15 punti)

Si lascia al concorrente la facoltà di presentare proposte mirate all'attuazione di interventi migliorativi della struttura in oggetto del presente bando e relativi, in particolare, alla fornitura e alla installazione di apparecchiature tecnologiche e di sistemi di telecomunicazioni, al risparmio energetico, all'abbattimento di barriere architettoniche.

Verranno altresì valutate le proposte aventi ad oggetto la fornitura e la posa in opera della pavimentazione, nonché dei lavabi, dei sanitari e degli altri arredi di completamento dei servizi igienici, oltre che la tempistica realizzativa degli interventi indicati nell'offerta, secondo lo schema che segue:

- installazione di apparecchiature tecnologiche e materiali innovative: fino a 2 punti;
- installazione sistemi di telecomunicazioni: fino a 2 punti;
- installazione impianti con sistemi a risparmio energetico e messa a norma dell'impianto elettrico: fino a 2 punti;



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

- abbattimento barriere architettoniche (realizzazione bagno per disabili): fino a 2 punti;
- fornitura e posa in opera della pavimentazione, nonché dei lavabi, dei sanitari e degli altri arredi di completamento nei servizi igienici: fino a 5 punti;
- tempo di realizzazione degli interventi proposti: fino a 2 punti;

### A.3) Quantità di personale impiegato (da 0 a 5 punti)

Il punteggio più alto sarà assegnato al partecipante che impiegherà il maggior numero di dipendenti nella gestione della struttura, mentre alle rimanenti offerte sarà attribuito un punteggio secondo la seguente formula:  $X=Z*5/W$ , dove

- X = punteggio attribuito all'offerta,
- W = numero indicato dalla ditta che offre di assumere il maggior numero di dipendenti,
- Z = numero di dipendenti impiegati dalla singola ditta;

Non saranno presi in considerazione lavoratori stagionali o con contratti simili.

### A.4) Esperienza specifica (da 0 a 10 punti)

Verranno valutati positivamente il titolo di studio e il curriculum del partecipante alla gara e del proprio personale, nonché ogni altro documento che comprovi esperienze professionali strettamente legate alle attività del settore;

### A.5) Incentivazione giovani imprenditori (da 0 a 15 punti)

Viene richiesto di conoscere l'età dei concorrenti, precisandosi che in caso di partecipazione di imprese sarà necessario elencare tutti i soci con la relativa data di nascita al fine di determinarne l'età media facendo la media aritmetica. All'uopo si chiarisce che da 0 a 6 mesi si arrotonderà all'anno inferiore, mentre da 6 a 12 mesi si arrotonderà all'anno superiore.

Il punteggio verrà attribuito solo in caso di età compresa tra i 20 e 34 anni secondo la seguente tabella:

Anni	Punti
20	15
21	14
22	13
23	12
24	11

Anni	Punti
25	10
26	9
27	8
28	7
29	6

Anni	Punti
30	5
31	4
33	3
33	2
34	1

### A.6) Piano delle attività promozionali (da 0 a 5 punti)

Verrà dato rilievo ai progetti relativi alla comunicazione e alla organizzazione degli eventi, in particolare di quelli attinenti alla promozione del territorio;

### A.7) Vendita prodotti ulteriori a bevande ed alimenti (da 0 a 5 punti)

Verrà dato rilievo alla vendita di prodotti ulteriori a bevande ed alimenti, con particolare riferimento a prodotti di gelateria e pasticceria;



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

**A.8) Capacità di attivare forme di sinergia tra le diverse realtà commerciali ed associative locali (da 0 a 5 punti)**

Ogni concorrente è invitato a specificare nell'offerta gestionale proposta i propri eventuali intendimenti di collaborazione e sinergia con le altre realtà commerciali presenti sul territorio, il che costituirà oggetto di valutazione.

**B) AREA PREZZO – MAX PUNTI 30**

**B.1) Canone di locazione (da 0 a 30 punti)**

L'offerta di canone annuo di locazione, che a pena di esclusione, dovrà essere superiore rispetto a quello di € 6.000,00 (euro seimila/00) annui posto a base di gara.

Il punteggio sarà attribuito sulla base del valore economico dell'offerta; il punteggio massimo sarà attribuito all'offerta più alta e alle altre offerte sarà attribuito un punteggio proporzionale secondo con la formula:  $X=30*Z/W$ , dove:

X = punteggio attribuito all'offerta economica,

W = canone offerto più alto,

Z = canone offerto dalla singola ditta.

## 5. MODALITA' 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 Castel di Tora, Via Don Sabino, 11 - 02020 Castel di Tora (RI)** entro e non oltre le ore 14:00 del giorno 3 MAGGIO 2018

L'Ufficio Protocollo è aperto dal lunedì al sabato dalle ore 8.00 alle 14.00; 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, quindi tutte e tre racchiuse in un unico plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

Le tre buste interne al plico devono riportare rispettivamente le seguenti diciture:

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



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

Sul plico e su ogni busta dovranno essere riportate le indicazioni riguardanti:

- a) il mittente, con gli estremi di identificazione della ditta concorrente, compresi numeri di telefono e indirizzo di posta elettronica;
- b) l'indirizzo dell'Amministrazione locatrice;
- c) la dicitura: "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE"

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

## BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- 1) 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;
- 2) 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 la quale viene attestato, a pena di esclusione, il possesso dei requisiti soggettivi di ammissione alla gara.
- 3) Attestazione di presa visione rilasciata dagli Uffici Comunali (previo appuntamento – Tel. 0765/716313), 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 sabato dalle ore 10 alle 12 con ritrovo presso la sede del Comune e previo appuntamento telefonico con il Geom. Gentili Gabriele.

## BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA

La busta dovrà contenere una dettagliata descrizione del progetto di gestione del locale secondo le prescrizioni di cui al presente bando.

## BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA

La busta dovrà contenere l'offerta economica, redatta 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.

N.B.: A pena di esclusione il canone annuo di locazione offerto deve essere superiore rispetto a quello di € 6,000/00 (euro seimila/00) posto a base di gara.



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

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

## 6. 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 via Don Sabino,11, alle ore 10:00 del giorno 4 MAGGIO 2018, salvo nuova data che sarà indicata sul sito web del Comune e che vale come piena conoscenza legale da parte degli interessati.

In caso di carenza o irregolarità di qualsiasi elemento formale della domanda, l'Ente applicherà i principi del soccorso istruttorio.

Nella medesima o in successiva 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.***

## 7. ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE ALLA LOCAZIONE

- 1) La categoria prevista per il pubblico esercizio è la seguente: bar / caffetteria / gelateria /pasticceria.
- 2) L'aggiudicatario è tenuto a presentare istanza per il rilascio di autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande dimostrando il possesso dei requisiti morali e professionali.  
L'attività del pubblico esercizio dovrà essere assicurata nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

## 8. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al locatario di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza la previa autorizzazione del Comune locatore.



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

## 9. DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data del collaudo dei lavori di adeguamento edile e impiantistico. In mancanza di comunicazione di disdetta, da inoltrare almeno 6 mesi prima del termine di scadenza del contratto a mezzo lettera raccomandata A.R., ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78 e s.m.i., il presente contratto si intenderà rinnovato per ulteriori 6 anni alle medesime condizioni.

Alla data di definitiva scadenza il locatario si impegna sin d'ora a liberare l'intero immobile già locato da mobili o altro di sua esclusiva proprietà.

## 10. CANONE DI LOCAZIONE

- 1) Il Locatario corrisponde al Comune l'importo annuale determinato in base all'offerta presentata in sede di gara. Tale corrispettivo 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.
- 2) Il mancato pagamento del canone semestrale, decorsi venti giorni dalle scadenze previste, costituisce motivo di risoluzione espressa del presente contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, con incameramento della cauzione fideiussoria di cui all'art. 14
- 3) E' concesso lo scomputo dell'ammontare degli interventi di adeguamento edile inerenti al rifacimento della pavimentazione interna e alla ristrutturazione del bagno esterno esistente da trasformare in bagno disabili dichiarati in sede di gara nell'elaborato di cui al precedente art. 2 dal canone di locazione rivalutato, sino alla concorrenza massima della somma di € 6.000,00 IVA compresa.
- 4) Con riferimento alle spese da sostenere per realizzare i suddetti interventi di adeguamento edile, impiantistico dichiarati in sede di gara nell'elaborato di cui al precedente art. 2, si precisa che il costo degli interventi medesimi (preventivo sommario da allegare all'offerta), sarà soggetto a verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero da altro tecnico abilitato sulla base delle relative fatture presentate dal locatario.
- 5) L'importo dei suddetti interventi che sarà riconosciuto come congruo da parte del Comune sarà poi scomputato dal canone di locazione semestrale, fino a copertura della spesa sostenuta ma comunque non oltre la durata della locazione.
- 6) Nel caso in cui si realizzi il previsto rinnovo di ulteriori anni sei del contratto di locazione, si prolungherà il periodo di recupero delle eventuali somme rimaste da scomputare anche ai successivi anni, salvo che il contratto non sia cessato anticipatamente per volontà del conduttore o per sua rinuncia al rinnovo, nel qual caso nulla gli sarà dovuto.
- 7) Il Comune locatore potrà negare il rinnovo del contratto dopo la prima scadenza di sei anni soltanto in presenza di uno dei casi previsti dall'art. 29 della Legge n. 392/1978 e s.m.i. In tal caso il locatario avrà diritto al rimborso delle somme non ancora recuperate, mediante versamenti mensili da parte del Comune dello stesso importo previsto per lo scomputo dell'ultimo anno.





# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

## 11. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Costituiranno motivo di risoluzione espressa del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile e legittimeranno il Comune all'escussione diretta della garanzia di cui al successivo art. 14:

- 1) la mancata attivazione della gestione entro il termine di cui al precedente art. 2 o entro il termine concordemente prorogato,
- 2) il mancato collaudo dei lavori di adeguamento edile, impiantistico, dichiarati in sede di gara nell'elaborato di cui al precedente art. 4 lettera A.2, in base a sopralluogo effettuato dall'ufficio tecnico comunale;
- 3) il mancato svolgimento delle proposte dichiarate in sede di gara in merito all'offerta tecnica;
- 4) la revoca dell'autorizzazione di 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;
- 5) il mancato pagamento, anche parziale, dell'importo semestrale oltre il termine di 20 giorni dalla scadenza;
- 6) l'uso del locale diverso da quello convenuto;
- 7) l'aver apportato modificazioni alla struttura senza la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 8) la perdita dei requisiti morali e professionali richiesti;
- 9) il mancato reintegro della garanzia fideiussoria;
- 10) la mancata volturazione delle utenze, da effettuarsi entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

## 12 OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

- 1) Sono a carico dell'aggiudicatario:
  - tutti i lavori di adeguamento edile, impiantistico dichiarati in sede di gara nell'elaborato di cui al precedente art. 4 lettera A.2;
- 2) L'attuazione delle proposte dichiarate in sede di gara in merito alle proposte definite al precedente art. 4 lettere A.1, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8.
- 3) Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della locazione sono altresì a carico del locatario:
  - il completo funzionamento degli impianti tecnologici, compresi gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti medesimi;
  - l'intestazione di tutte le autorizzazioni necessarie al funzionamento delle utenze (luce, acqua, gas, tari, ecc.).
- 4) L'obbligo di contrarre, con onere a proprio carico, apposita polizza assicurativa come segue:
  - a garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti: Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 100.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici.



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

- A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 500.000,00 e per la sezione RCO a Euro 500.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione. Le polizze di cui al presente articolo dovranno essere presentate entro e non oltre la data di stipulazione del contratto.
- 5) La pulizia dei locali, pertinenze ed accessori.
  - 6) La custodia dell'immobile.
  - 7) La manutenzione ordinaria dell'immobile e delle pertinenze ed accessori.

Il locatario si obbliga, inoltre, per tutto il periodo contrattuale a mantenere la qualifica di pubblico esercizio dell'attività ad ogni effetto di legge;

Alla scadenza definitiva del contratto di locazione il locatario, nel termine di 20 giorni, dovrà riconsegnare al locatore l'intero immobile oggetto del contratto medesimo, ad eccezione delle attrezzature ed arredi che possono essere asportate senza apportare alcuna sostanziale modifica o comunque alcun danno all'immobile fornite dal locatario.

Il locatario si obbliga a consentire l'esecuzione, da parte del Comune proprietario, di lavori di adeguamento/ampliamento/miglioramento dell'immobile da eseguirsi nel corso del periodo contrattuale e che potrebbero comportare sospensioni limitate del funzionamento del pubblico esercizio, senza che ciò possa mai costituire valido motivo di richiesta di indennizzi di qualunque sorta (per mancati introiti ecc.) da parte dello stesso locatario.

Il locatario deve, inoltre, assicurare il servizio e il funzionamento del pubblico esercizio.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per il funzionamento della struttura sono a carico del locatario che ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del Comune o in solido con il Comune, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e di ogni indennizzo.

Per la gestione della locazione il locatario garantisce per il personale il rispetto del contante causa di inottemperanza da parte del locatario alle operazioni di ordinaria manutenzione, o di incuria, disattenzione, incompetenza da parte dello stesso o di terzi fornitori.

L'Amministrazione Comunale si farà carico degli interventi resisi necessari da cause di forza maggiore, mentre gli interventi causati da incuria degli utenti saranno eseguiti dal locatario, il quale fin d'ora è autorizzato a rivalersi nei confronti dei diretti responsabili, fermo restando un obbligo di comunicazione al Comune.

## 13. RESPONSABILITA' DEL LOCATARIO

Il locatario è l'unico responsabile dei rapporti con gli utenti, con il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del pubblico esercizio.



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

E' inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta o indiretta, dipendente dall'esercizio della locazione, sotto il profilo civile e penale.

Il locatario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del pubblico esercizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune.

Il locatario si obbliga a sostituire immediatamente, a proprie spese, i beni di proprietà comunale che venissero danneggiati o che per qualsiasi motivo, compreso il furto, non fossero più utilizzabili.

## 14. FIDEIUSSIONE A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia di tutti gli obblighi assunti, in particolare degli obblighi relativi all'esecuzione dei lavori di adeguamento, il locatario dovrà costituire una fideiussione bancaria od assicurativa con Istituti legalmente autorizzati per un importo di € 10.000,00 (diecimila/00), valida fino al termine del contratto (fatto salvo il controllo da parte del Comune che la struttura si trovi in perfette condizioni), che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta del Comune proprietario.

La fideiussione potrà altresì essere incamerata dal Comune in caso di mancata corresponsione del canone di locazione alle scadenze previste.

Tale garanzia deve essere tempestivamente reintegrata qualora, sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dal locatore.

Tale fideiussione potrà essere estinta solamente alla data di scadenza del contratto e comunque previo controllo da parte del Comune che la struttura si trovi in perfette condizioni.

Qualora si rilevassero danni imputabili al locatario, il Comune provvederà direttamente alle sistemazioni occorrenti, salvo rivalsa con escussione sulla fideiussione prestata, con i criteri e le modalità dell'esecuzione in danno.

## 15. CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso i propri uffici ed organi competenti atti ad accertare:

- il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti;
- l'osservanza delle disposizioni e delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza;
- la regolare tenuta e conduzione della struttura, sia dal punto di vista del corretto utilizzo della stessa che sotto l'aspetto tecnico.

## 16. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA (art. 1456 C.C.).

L'Amministrazione Comunale, al di là degli altri casi di risoluzione espressa sopra indicate, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dal presente contratto non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni



# COMUNE DI CASTEL DI TORA

PROVINCIA DI RIETI

Via Don Sabino Gentili, 11

02020 Castel di Tora (RI)



www.comune.castelditora.ri.it – mail: info@comune.castelditora.ri.it

TEL 0765 716313 – FAX 0765 716266

P.I. 00113520571

particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto con un preavviso di 30 gg., fatto salvo il risarcimento dell'eventuale danno subito.

Al recesso potrà pervenirsi soltanto dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni.

E' comunque causa di risoluzione del contratto:

- la dichiarazione di fallimento dell'aggiudicatario;
- la gestione del pubblico esercizio che contrasti con i principi di serietà, correttezza e diligenza consoni al contesto operativo;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del gestore;
- sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

## 17. RECESSO DEL LOCATARIO

Il locatario potrà recedere dal contratto per gravi e giustificati motivi, comunicando l'intenzione con preavviso di almeno 6 mesi mediante raccomandata a/r. Il recesso anticipato da parte del locatario non darà diritto al rimborso delle quote di investimento relative agli interventi di adeguamento edile e impiantistico.

## 18. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto verrà stipulato in forma scritta e tutte le spese accessorie dovute, relative e consequenziali, nessuna esclusa, tasse, imposte e diritti di rogito sono a carico del locatario, tranne l'imposta di registro che è a carico delle parti ciascuna per la metà.

## 19. FORO COMPETENTE

Il Foro competente è il Tribunale di Rieti è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente convenzione.

Ai sensi della L. 241/90, si rende noto che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Gabriele Gentili,

Castel di Tora , 3 APRILE 2018

Il Responsabile Area Tecnica  
Geom. Gabriele Gentili

Allegati:

- Modello di Domanda di partecipazione alla gara (Allegato A);
- Modello di Dichiarazione sostitutiva (Allegato B);
- Modello di Offerta economica (Allegato C);
- Planimetria dell'immobile (Allegato D);
- Schema di contratto di locazione (Allegato E).