Comune di Spotorno
Provincia di Savona

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO BAR RISTORANTE SITO IN SPOTORNO (SV), VIA S. CATERINA.

Il Comune di Spotorno, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 142 del 16/11/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, e nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, concorrenza e trasparenza;

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione ad un soggetto privato un locale di proprietà comunale, facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente, da adibirsi all'esercizio dell'attività di Bar - Ristorante.

Art. 1 - Finalità del bando

La finalità del presente avviso è quella di concedere in locazione un bene del patrimonio disponibile del Comune di Spotorno, sito in Spotorno (SV), Via Santa Caterina n. 6, iscritto al NCEU di Spotorno, identificato al Fgl. 9 mappale 82 sub 1 e parte del sub 3 (aiuola all'esterno della cucina), al fine dell'esercizio dell'attività di Bar Ristorante.

La gara si svolgerà secondo il sistema delle offerte segrete al massimo rialzo rispetto al prezzo a base d'asta, secondo quanto previsto dall'art. 73 lettera c) del regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827.

Art. 2 - Requisiti di partecipazione

Possono partecipare al bando tutti i soggetti, singoli o in forma associata, dotati di capacità giuridica, che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non ricadano in alcuna delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alle gare ai sensi degli articoli 94, 95, 96, 97 e 98 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36.

I partecipanti al bando devono possedere i requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui agli artt. 12 e 13 del Testo Unico del Commercio LR 1 del 3 gennaio 2007. Tali requisiti possono essere posseduti, in alternativa, dal preposto all'attività, che dovrà compilare apposita dichiarazione.

I cittadini extracomunitari devono essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare al bando presentando più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti/imprese che partecipano, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

L'offerente non deve avere debiti di alcuna natura o contenziosi pendenti nei confronti del Comune di Spotorno, con particolare riferimento al "Regolamento disciplinante le misure preventive per sostenere il contrasto dell'evasione dei tributi locali ai sensi dell'articolo 15 ter del Decreto – Legge 30 aprile 2019, n. 34 così come modificato dalla Legge di conversione 28 giugno 2019, n. 58."Approvato con D.C.C. n. 26 del 30/05/2022.

Art. 3 - Oggetto

Il locale oggetto della presente procedura è rappresentato nella planimetria allegata (**Allegato A**); dispone di cucina, locale bar, sala ristorante, veranda chiusa, servizi igienici per disabili, servizi igienici per il personale con antibagno e locale di deposito.

Nella sala ristorante è presente una porta di collegamento con il locale a fianco, sempre di proprietà comunale, adibito ad attività socioculturali per anziani, che rimarrà chiusa per separare i due locali.

L'unità immobiliare viene locata a corpo e non a misura.

L'immobile verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sarà onere del conduttore arredare e attrezzare l'immobile in modo confacente all'utilizzo. Gli arredi e gli elettrodomestici dovranno essere in buono stato di conservazione e conformi alle normative vigenti.

Il Comune di Spotorno da parte sua provvederà entro e non oltre la data del 31/10/2024 ad attrezzare a propria cura e spese la cucina con gli arredi/elettrodomestici dettagliatamente riportati nell'**Allegato B)**, che potranno essere liberamente utilizzati dal conduttore per tutta la durata del periodo di locazione ed infine riconsegnati in buono stato manutentivo, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Ogni spesa relativa alla manutenzione/riparazione/sostituzione resterà a carico del conduttore.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione ed al termine dello stesso saranno sottoscritti appositi verbale di presa in consegna, nei quali oltre alla effettiva consistenza saranno riportati gli stati manutentivi e di funzionamento ed eventuali rilievi in merito.

E' onere dell'aggiudicatario richiedere e ottenere le licenze, concessioni, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune.

Il contratto di locazione sarà perfezionato ai sensi della legge 27/07/1978 e s.m.i..

L'unità immobiliare dovrà essere destinata esclusivamente agli usi consentiti dal presente bando.

Art. 4 - Durata della locazione

La locazione avrà durata di anni sei, rinnovabili per ulteriori sei, con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto (**Allegato C**). La sottoscrizione dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dell'assegnazione.

Le imposte di bollo e di registro relative al contratto sono a totale carico del conduttore e dovranno essere versate in un'unica soluzione per il periodo dei primi sei anni. Al termine dei sei anni, a condizione che permangano i requisiti previsti dal presente bando, la locazione potrà essere rinnovata, dietro formale sottoscrizione di atto di rinnovo e versamento dell'imposta di registro per i sei anni successivi.

Art. 5 – Condizioni di utilizzo

Al fine di rendere servizio ai cittadini che frequentano le aree adiacenti l'attività (Parco Monticello, scuola media, campo da calcio, palestra, Centro Sociale Anziani) la gestione avrà i seguenti requisiti minimi di apertura:

- apertura al pubblico per tutta la stagione estiva (individuata con decorrenza dal 1° giugno al 30 settembre) e per almeno l'80% della restante parte dell'anno;
- apertura del bar con i seguenti orari: 15,00-19,00;

salvo la normale chiusura per riposo settimanale.

Art. 6 - Canone

Il canone dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT.

L'importo del canone annuo a base d'asta è fissato in €. 12.000,00 oltre IVA.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello allegato al presente bando **(Allegato D)**. Il suddetto canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate con scadenza entro il giorno 10 di ogni mese, mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

Art. 7 - Divieto di cessione o sub-locazione

E' vietata la cessione del contratto e la sub-locazione, anche parziale, del bene locato, fatta eccezione di quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/78.

In deroga all'art. 36 della legge 392/78 verrà inserita nel contratto di locazione apposita clausola secondo la quale, in caso il conduttore intenda procedere con la cessione o locazione d'azienda o di ramo d'azienda, dovrà darne preventivamente comunicazione al Comune, che verificherà che il cessionario/locatario sia in possesso dei requisiti indicati nel presente bando. In caso negativo il cessionario o locatario dell'azienda o del ramo d'azienda non potrà subentrare nel contratto di locazione.

Art. 8 - Oneri

Gli oneri del conduttore sono i seguenti:

1. L'unità immobiliare deve essere destinata esclusivamente agli usi consentiti dal presente bando;
2. il conduttore deve munirsi a propria cura e spese di tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio

e l'esercizio dell'attività;

3. devono essere rispettate tutte le normative vigenti per la gestione dell'esercizio pubblico;
4. il canone di locazione, quale risulterà ad esito della procedura di gara, deve essere versato entro le scadenze stabilite dal contratto, aggiornato annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno;
5. il conduttore deve provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti dell'immobile (compreso impianti elettrici, riscaldamento e condizionamento) oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico dello stesso, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura. Rientrano negli obblighi del conduttore la manutenzione dell'aiuola che si trova all'esterno della cucina e la revisione periodica degli estintori.

   Resta a carico del Comune di Spotorno, la manutenzione straordinaria, salvo il caso in cui venga accertato che questa derivi da carenze manutentive a carattere ordinario di competenza del conduttore;
6. tutte le utenze devono essere intestate al conduttore, che si fa carico delle spese necessarie per il funzionamento dell'attività, nonché di tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e TARI;
7. il conduttore deve ottenere l'autorizzazione dell'Ente prima di effettuare qualsiasi intervento di miglioria sull'immobile;
8. il conduttore si assume qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune da ogni responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
9. il conduttore è tenuto a stipulare le polizze fideiussorie e assicurative come descritte nei punti successivi e a trasmetterle all'Ente prima della sottoscrizione del contratto.

Il Comune, in qualità di proprietario, potrà effettuare, in ogni momento, ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l'osservanza degli obblighi posti a carico del locatario.

E' fatto obbligo al conduttore di segnalare tempestivamente all'Ente eventuali guasti o necessità di interventi di carattere straordinario.

Art. 9 - Polizza fideiussoria

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, e il mantenimento in ordine delle attrezzature ed elettrodomestici fornite dal Comune di Spotorno, con la sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario consegna all'Ente una fideiussione bancaria "a prima richiesta" (senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale), rilasciata da un primario Istituto di Credito e con validità sino a tutto il periodo di durata del contratto di locazione (sei anni), per un importo pari ad un'annualità del canone di locazione.

In caso di rinnovo del contratto per ulteriori sei anni dovrà essere presentata una nuova fideiussione. Lo svincolo della fideiussione precedente sarà subordinato alla consegna di quella nuova.

Non saranno accettate fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune.

Art. 10 - Coperture assicurative

L'aggiudicatario dovrà stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- A garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti: polizza incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 250.000,00, una partita per valore arredi di proprietà del Comune di Spotorno per un valore di € 30.000,00 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.

- 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 2.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 2.000.000,00 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 e dovrà essere trasmessa al Comune di Spotorno ricevuta del pagamento del premio annuale.

Art. 11- Sopralluogo

I soggetti interessati alla locazione possono consultare la documentazione tecnica inerente l'immobile presso l'Ufficio Patrimonio, previo appuntamento con la Geom. Sonia Prato – Servizio Patrimonio – tel. 0199482911 e-mail sonia.prato@comune.spotorno.sv.it.

Prima della presentazione delle offerte, i soggetti interessati dovranno obbligatoriamente visitare l'immobile e firmare il verbale di avvenuto sopralluogo e presa visione dello stato dell'immobile.
Il sopralluogo è da effettuarsi previo appuntamento con la Geom. Sonia Prato.

Art. 12 – Modalità e termini di presentazione dell'offerta

Per partecipare all'asta i concorrenti interessati dovranno presentare un plico chiuso idoneamente sigillato e firmato sui lembi di chiusura, contenente:

1. una BUSTA con la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", in cui inserire i moduli di dichiarazione sostitutiva (Allegati D ed E al presente bando), compilati e sottoscritti, corredati di copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore;

2. una BUSTA con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", in cui inserire il modulo di offerta economica **(Allegato D)**, compilato e sottoscritto, tenendo conto delle indicazioni sotto descritte:

   - l'offerta economica consiste nell'indicazione del canone annuo offerto (al netto di IVA) per la locazione dell'immobile;

- l'offerta dovrà essere incondizionata e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere, in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello in lettere verrà preso in considerazione quello più conveniente per l'Amministrazione.

Il plico contenente le buste DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA e OFFERTA ECONOMICA dovrà riportare la dicitura **"Non aprire - Offerta per asta pubblica locazione bene immobile del Comune di Spotorno"**, con l'indicazione del mittente, e dovrà essere indirizzato a: COMUNE DI SPOTORNO - UFFICIO PATRIMONIO – P.zza C. Stognone, 1 – 17028 Spotorno SV;

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta a questo Comune entro e non oltre il termine delle ore 12,00 del giorno _____.

Il recapito del plico sigillato contenente l'offerta dovrà essere effettuato direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa) entro e non oltre il suddetto termine. La consegna diretta dovrà esclusivamente effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Spotorno - P.zza C. Stognone, 1 – 17028 Spotorno SV nei seguenti orari: da lunedì a venerdì 10,00-12,00 il martedì e il giovedì anche 15,00 -17,00.

Il recapito dei plichi, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente. Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. In presenza di offerte, le buste pervenute saranno aperte in seduta pubblica **il giorno _____ alle ore 10,00 presso la Sala Consiliare**.

Art. 13 - Avvertenze

I concorrenti con la semplice partecipazione al bando ne accettano incondizionatamente il contenuto, anche con riferimento agli allegati.

La mancata o irregolare presentazione della documentazione richiesta dal bando, nonché l'irregolare presentazione dell'offerta, sarà causa di esclusione dall'asta.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O DI PARI IMPORTO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico e allegata in originale o copia autentica, pena l'esclusione dalla gara.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Le offerte sono vincolanti fin dal momento della loro presentazione.

Art. 14 - Aggiudicazione

L’aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta rispetto al prezzo a base d’asta indicato al precedente art. 4.

Si procederà all’aggiudicazione anche in caso di presentazione di un’unica offerta valida, purché in aumento rispetto al prezzo a base d’asta.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell’art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all’apertura dei plichi delle offerte segrete nella data sopra indicata. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all’offerta segreta. In assenza dell’offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l’offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l’offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

L’Amministrazione si riserva di non procedere all’assegnazione dell’unità immobiliare per ragioni di interesse pubblico, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione. L’Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

Art. 15 - Stipula del contratto di locazione

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, sarà stipulato il contratto di locazione. In caso di mancata sottoscrizione imputabile all’aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto e l’Ente potrà procedere a nuova assegnazione dell’immobile in ordine di graduatoria.

Art. 16 - Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento ai sensi della L. 241 del 07/08/1990 è l’Ing. Mirco Scarrone, Responsabile dell’Area Sportello del Cittadino, con Decreto del Sindaco n° 9 del 23/05/2024.

Art. 17 - Pubblicazione

Il presente bando è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Spotorno.

Art. 18 - Trattamento dati

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003, si informa che i dati saranno trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza. Inoltre ai sensi dell’articolo 13 del Regolamento generale per la protezione dei dati personali n. 679/2016, la cui attuazione nell’Ente è disciplinata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 7 giugno 2018, si forniscono di seguito le informazioni sul trattamento dei dati personali.

FINALITA’ DEL TRATTAMENTO: espletamento dell’asta pubblica, conclusione ed esecuzione del contratto di locazione nonché attività ad esso correlate e conseguenti mediante strumenti manuali,

informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. Il mancato conferimento dei dati determina l'impossibilità di dar corso alle suddette attività. Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori dal titolare designati per il trattamento dei dati personali.

BASE GIURIDICA: Codice civile.

TITOLARITA' DEL TRATTAMENTO: il titolare del trattamento è il Sindaco del Comune di Spotorno. Il Responsabile del trattamento dei dati è l'Ing. Mirco Scarrone. Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) è il Dott. Santo Fabiano, il cui indirizzo di posta elettronica è: dpo@santofabiano.it; PEC: santofabiano@pec.it.

DESTINATARI INTERNI DEI DATI: le informazioni acquisite saranno destinate a: dipendenti dell'Area Sportello del Cittadino e dell'Area Amministrativa.

DESTINATARI ESTERNI DEI DATI: I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da: altre amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedimentali; soggetti che facciano richiesta di accesso ai documenti, con le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia; legali incaricati per la tutela del titolare, in sede stragiudiziale e giudiziale; ogni altro soggetto esterno a cui si renda necessario, per obbligo di legge o di regolamento, comunicare i dati personali ai fini dell'esecuzione del contratto.

DIRITTI DELL'INTERESSATO: I dati vengono trattati per un periodo non superiore a quello strettamente necessario per le finalità per le quali sono stati raccolti e per le quali vengono trattati. Il periodo di trattamento è correlato alla durata della procedura La data di cessazione del trattamento, per le finalità di cui sopra, coincide con la conclusione della procedura e del contratto, a seguito della quale il titolare procederà all'archiviazione dei dati secondo le vigenti disposizioni in tema di documentazione amministrativa. I diritti che il comodatario può far valere in ordine al trattamento dei dati sono disciplinati dal Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo. L'interessato potrà chiedere al Titolare del trattamento, l'accesso ai dati personali o l'eventuale rettifica o aggiornamento, nonché la cancellazione, laddove risulti un trattamento indebito, errato o ridondante e laddove ritenga potrà proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, all'indirizzo: protocollo@comune.spotorno.sv.it; PEC: protocollo@pec.comune.spotorno.sv.it. In ogni caso l'interessato potrà proporre reclamo all'Autorità garante del trattamento dei dati personali all'indirizzo: garante@gpdp.it. Con la partecipazione al presente bando, l'interessato esprime pertanto il proprio consenso al predetto trattamento.

Spotorno, lì _____

Il Responsabile Servizio Patrimonio

Ing. Mirco Scarrone