



Comune di
MONTESCUDO – MONTE COLOMBO
PROVINCIA DI RIMINI
AREA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Prot. n.: *vedi segnatura.xml*

Montescudo - Monte Colombo, li 05.03.2022

AVVISO PUBBLICO

BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ADIBITO AD ALBERGO/RISTORANTE DENOMINATO

“**LOCANDA MALATESTA**”

SITO IN LOCALITÀ MONTESCUDO VIA ROCCA MALATESTIANA N. 17

**PROCEDURA APERTA CON AGGIUDICAZIONE IN FAVORE DELL’OFFERTA
ECONOMICAMENTE PIU’ VANTAGGIOSA**

**ERRATA CORRIGE: correzione del termine di presentazione delle offerte:
leggasi ore 12 del giorno 21 marzo 2022**

Ente Appaltante

Comune di Montescudo-Monte Colombo
Piazza Malatesta n. 14
47854 - Montescudo-Monte Colombo (RN)
email: gaviani@comune-montescudo-montecolombo.rn.it
pec: comune.montescudo-montecolombo@legalmail.it
tel. 0541-864010 - 0541-854059

Oggetto dell’affidamento

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 106 del 23.00.2021 e della determinazione a contrarre del Responsabile Area Urbanistica Edilizia Privata - Lavori Pubblici e Patrimonio n. _____, è indetta una procedura aperta, ai sensi degli artt. 73, comma 1, lettera c), e 76, del R.D. n. 827/1924 con aggiudicazione in favore dell’offerta economicamente più vantaggiosa per l’affidamento in LOCAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA’ COMUNALE ADIBITO AD ALBERGO/RISTORANTE DENOMINATO “LOCANDA MALATESTA” SITO IN LOCALITÀ MONTESCUDO VIA ROCCA MALATESTIANA N. 17”, censita in catasto NCEU alla Sez. A - Foglio n. 11 mappale n. 215 sub. 4 (Categoria D/2 – alberghi e pensioni) e mappale n. 217 sub. 5 – 6 e 7 (Categoria D/2 – alberghi e pensioni);

Prescrizioni tecnico-urbanistiche

Il Vigente Piano Regolatore Generale Comunale (dell’ex Comune di Montescudo), per gli immobili oggetto di locazione prescrive:

- **Immobile distinto in NCEU al Foglio 11 mappale 217 sub. 5 – 6 e 7**

Tipologia di intervento edilizio: ristrutturazione edilizia (RI) – sono sempre comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria seguendo l'iter riportato nel presente bando e nello schema di contratto.

• **Immobile distinto in NCEU al Foglio 11 mappale 215 sub. 4**

Tipologia di intervento edilizio: risanamento conservativo di tipo B (Rcb) – sono sempre comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria seguendo l'iter riportato nel presente bando e nello schema di contratto.

La locazione avrà luogo a corpo, nello stato di fatto, di diritto e d'uso in cui i beni attualmente si trovano.

I locali verranno consegnati completi di bancone bar, cucina industriale e tutte le attrezzature in essi esistenti; tali attrezzature vengono affidate al locatario nelle condizioni d'uso e nella consistenza in cui si trovano alla data di consegna, documentata con *verbale di consistenza* controfirmato fra le parti. Gli arredi e attrezzature, che si rendessero necessari per la conduzione dell'attività, dovranno essere acquistati dall'aggiudicatario e al termine della locazione, gli stessi resteranno di sua proprietà salvo quanto previsto al paragrafo "Attrezzature e arredi" di seguito nel presente bando.

Canone di locazione:

Il canone di locazione posto a base di gara per l'affidamento in locazione del complesso di che trattasi è stabilito in €/anno 24.272,40 (diconsi euro ventiquattromiladuecentosettantadue/40), oltre IVA di Legge se dovuta;

Il valore complessivo a base d'asta è dunque pari ad € 218.451,60 (diconsi euro duecentodiciottomilaquattrocentocinquantuno/60), oltre IVA di Legge se dovuta (€/anno 24.272,40 x anni 9 = € 218.451,60 oltre IVA – tratto da valore Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – tipologia: terziario – locazione - €/mq x mese 3,60 – superficie lorda mq. 561,86.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in **quattro rate trimestrali anticipate** come stabilito al paragrafo "Decorrenza pagamento canone di locazione".

Il mancato pagamento di due rate del canone di locazione daranno facoltà all'Ente proprietario di recedere dal contratto con effetto immediato.

La mora del pagamento del canone alle scadenze indicate determina l'applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 09.10.2002, n. 231;

L'importo del canone annuo di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita.

L'aggiornamento annuo del canone di locazione diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Caratteristiche delle offerte:

Saranno prese in considerazione solo offerte in aumento rispetto all'importo relativo al canone di locazione posto a base di gara, mentre saranno escluse offerte in diminuzione.

Durata della locazione e condizioni:

La durata dell'affidamento è stabilita in **anni 9 (nove)** prorogabili ai sensi della Legge n. 392/1978. Durante tutto il periodo della gestione l'affittuario dovrà garantire una conduzione diligente in modo da offrire agli utenti un servizio continuo ed efficiente così da non recare danni né all'immagine turistica del Comune né all'immagine dell'azienda stessa. L'avvio dell'attività dovrà pertanto avvenire nei modi e tempi stabiliti al paragrafo "Avvio dell'attività".

Possibilità di recesso

L'affittuario potrà recedere dal contratto dando avviso al Comune mediante lettera raccomandata almeno **dodici mesi** prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, e salva comunque la

corresponsione del canone di locazione dei sei mesi successivi alla data di richiesta di recesso, in tal caso farà fede la data di ricevimento al protocollo dell'Ente.

Rinnovo del contratto:

Il contratto, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/87, si rinnova tacitamente di nove anni in nove anni; tale rinnovo non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza; alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 con le modalità ed i termini ivi previsti.

Oneri per la messa in esercizio a norma

Prima dell'apertura del complesso immobiliare occorrerà che il conduttore prenda in carico le spese per la messa in esercizio a norma quantificate in €15.000,00 massimo oltre iva di legge per: pulizia, tinteggiatura, ripristino del giardino attraverso il taglio dell'erba, la potatura degli alberi e per nuove piantumazioni, sistemazione degli infissi esterni, sistemazione dell'impianto elettrico e idraulico e di riscaldamento, verifica e pulizia dell'impianto fognario. Tali spese dovranno essere approvate in maniera preventiva dalla Giunta Comunale e rendicontate attraverso fatture. Saranno scomutate dai ratei della locazione.

Oneri di gestione e manutenzione

Durante il periodo di gestione rimarranno a carico dell'affittuario le riparazioni e le opere di ordinaria manutenzione necessarie per la conservazione in piena efficienza delle strutture, nonché gli oneri relativi alle forniture di energia elettrica, riscaldamento, gas e telefoniche; **rimangono a carico dell'Ente quelle di straordinaria manutenzione.**

È fatto esplicito divieto all'affittuario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dell'attività esulanti l'ordinaria manutenzione senza il consenso della Giunta Comunale espresso con apposito atto. A tal uopo si specifica che per quanto attiene all'aspetto esteriore degli immobili ogni intervento, ancorché genericamente ascrivibile alla categoria dell'*ordinaria manutenzione* o più specificamente dell'*edilizia libera* dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale per la necessaria verifica di compatibilità in materia di tutela dei beni storici e culturali di cui al D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.

Obblighi dell'affittuario

Gli obblighi principali dell'affittuario sono i seguenti:

- a) intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa presentazione di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti;
- b) pagare trimestralmente, in via anticipata, il canone di locazione quale risulterà ad esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di locazione;
- c) provvedere alla manutenzione ordinaria dei fabbricati e delle pertinenze oggetto di locazione, curare la pulizia dei locali e delle aree pertinenziali, i cui oneri sono interamente a carico del locatario, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;
- d) garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione;
- e) in caso di sublocazione dell'immobile o di cessione del contratto di locazione a terzi di dare comunicazione al locatore con le modalità ed ai sensi dell'art. 36 della Legge n. 392/1978, il quale può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione (nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte);

- f) stipulare idonea garanzia finanziaria (cauzione) tramite atto di fideiussione per un importo pari ad una annualità del canone annuo offerto, quale risulterà dall'esito di gara; l'atto di fideiussione potrà essere rilasciato:
- per la fideiussione bancaria da primario Istituto di Credito;
 - per la polizza fideiussoria, dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo Cauzioni (DPR 13.2.1959 n. 449 e ss.mm.ii. e Legge 10.06.1982 m. 348);
- con l'impegno dell'Istituto di Credito o della Compagnia di Assicurazioni di versare l'importo della cauzione, in tutto o in parte, su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile; la validità è fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa; 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;
- g) stipulare con primaria Compagnia di Assicurazioni, le seguenti polizze:
- a garanzia di danni alle Unità Immobiliari oggetto di locazione ed alle 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 € 1.000.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da incendio per € 1.000.000,00;
 - Tale garanzia 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 dell'attività:
 - RCT/O - Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad € 1.000.000,00 e per la sezione RCO non inferiore a € 1.000.000,00 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;
- h) depositare in Comune, prima della consegna dei locali, il proprio documento di valutazione dei Rischi (DUVRI), compresi quelli interferenziali di cui all'art. 26 del D.Lgs. n. 81/2008, per la verifica da parte del Comune, il quale potrà imporre adeguamenti specifici diretti a garantire la sicurezza dei lavoratori o di terzi; l'aggiudicatario avrà l'obbligo di adeguare il documento di valutazione dei rischi entro ogni 15 giorni dal ricevimento dell'eventuale comunicazione del Comune; decorso tale termine verrà diffidato ad adempiere entro e non oltre un ulteriore termine di 10 giorni, decorso inutilmente il quale il Comune procederà alla revoca della disposta aggiudicazione e alla richiesta danni;
- i) intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali; sono a carico del locatario tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati;
- j) farsi carico degli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile ritenuti strumentali alla conduzione dell'attività;
- k) richiedere preventiva autorizzazione all'amministrazione comunale per qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale restando le stesse a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno nel rispetto delle vigenti normative;
- l) richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio dell'attività con spese a carico esclusivo del locatario;
- m) assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone e cose, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del D.Lgs. n. 81/2008;
- n) accettare integralmente il contenuto della bozza di contratto di locazione che forma parte integrante della presente procedura;

- o) osservare e far osservare le norme di legge, di regolamento, gli ordini e le discipline vigenti in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, di somministrazione di alimenti e bevande, di pubblica sicurezza, di commercio, immigrazione, nonché ogni altra disposizione di legge o della Pubblica Autorità che sia comunque attinente all'attività aziendale;
- p) sostenere tutti i costi di conduzione ed esercizio dell'azienda e degli impianti e tutti gli oneri accessori, quali a titolo puramente esemplificativo, spese per servizi di pulizia, fornitura di acqua, riscaldamento, energia elettrica, fognatura, tasse; imposte e tariffe derivanti dalla titolarità della gestione e dell'uso del bene (esempio: tassa rifiuti ecc.).
- q) curare nel migliore dei modi la conservazione dei locali, degli infissi, degli impianti, del mobilio e arredi in genere, delle attrezzature e di tutto quanto, mobile ed immobile, ricevuto in consegna;
- r) riconsegnare alla cessazione del rapporto i beni immobili e i mobili in stato di conservazione analogo al ricevuto, come risultante dall'inventario, salvo il normale deperimento derivante dall'uso;
- s) dare immediata notizia scritta al Comune in caso di danneggiamento o deperimento, per qualsiasi causa o ragione ed in caso di furto presentare inoltre immediata denuncia all'Autorità di P.S.

Attrezzature ed arredi

Al fine di consentire un immediato riconoscimento dei beni di proprietà comunale, all'atto della consegna dei locali verrà redatto un *inventario dei beni* contenuti all'interno del complesso in oggetto; da tale documento risulterà anche lo stato in cui le cose vengono consegnate (beni immobili e mobili) e verrà controfirmato dalle parti in segno di accettazione reciproca.

Al termine della gestione, l'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà, col consenso dell'affittuario, di rilevare arredi, attrezzature e suppellettili acquistati da questi in funzione della gestione dell'azienda ed utilizzate o utilizzabili a tale scopo o riconoscere eventuali migliorie apportate all'azienda stessa.

In tal caso, l'acquisto di detti beni o il riconoscimento di opere di miglioria avverrà da parte del Comune al prezzo di fattura ridotto in misura del 5% annuo previa verifica del funzionamento dell'attrezzatura e del beneficio delle migliorie apportate.

Tutte le migliorie apportate dovranno comunque essere preventivamente concordate con l'Ente proprietario.

Procedura di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica di cui all'art. 73, lettera c) e 76 del Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924 e art. 28 del vigente "*Regolamento per le concessioni, locazioni, alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare di proprietà comunale*" approvato con delibera di Consiglio Comunale n.51 del 26.07.2019.

L'asta sarà aggiudicata **all'offerta economicamente più vantaggiosa**, sempre che sia superiore al prezzo a base d'asta.

L'offerta economica dovrà essere espressa alla pari o in termini di rialzo percentuale rispetto al canone posto a base di gara.

La commissione giudicatrice disporrà in seduta pubblica l'apertura dei plichi, pervenuti in tempo utile, verificherà la presenza e completezza del contenuto richiesto, procedendo all'apertura della busta n. 1 "*Documentazione amministrativa*" per verificare la presenza e completezza della documentazione ivi contenuta e delle dichiarazioni richieste; procederà quindi all'ammissione dei concorrenti risultati in regola; successivamente procederà all'apertura della busta n. 2 "*Offerta tecnico-economica*" procedendo all'analisi dell/i progetto/i con attribuzione del relativo punteggio; e con l'analisi dell'offerta economica attribuendone il relativo punteggio.

A conclusione delle operazioni di valutazione delle offerte pervenute la Commissione procederà alla formazione della relativa graduatoria, con proposta di aggiudicazione.

Non saranno ammesse offerte parziali, plurime, condizionate, indeterminate.

In assenza di offerte valide o comunque ritenute incongrue, l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'affidamento.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere integrazioni e chiarimenti circa le informazioni contenute nella documentazione di gara. Nel caso di due o più offerte uguali si darà luogo a sorteggio.

L'aggiudicazione sarà subito impegnativa per la Ditta, mentre per quanto riguarda l'Amministrazione Comunale, la stessa si riserva la facoltà di approvare o meno l'aggiudicazione senza che l'aggiudicatario possa pretendere il risarcimento dei danni, indennizzi o altro a qualsiasi titolo. L'efficacia dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente è sottoposta alla condizione dell'esito positivo della verifica circa il possesso dei requisiti dichiarati e non ancora documentati dall'aggiudicatario, nonché in ordine alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese dal medesimo. Eventuali dichiarazioni risultate, a seguito di verifica, non veritiere comportano l'esclusione dalla gara nonché l'applicazione delle sanzioni penali di cui agli artt. 75 e 76 del DPR 445/2000, e l'incameramento della cauzione provvisoria. L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ritenuta conveniente.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'offerta in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta indicata in lettere. In caso di offerte di pari importo si procederà per sorteggio.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere, qualora lo ritenga opportuno, documentazione integrativa ed esplicativa, sia durante la fase dell'istruttoria che successivamente alla aggiudicazione.

Le disposizioni del codice dei Contratti Pubblici, non si applicano alla presente procedura ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., tranne quelle espressamente e convenzionalmente richiamate nel presente atto.

Requisiti di ammissione alla procedura di gara

Sono ammesse a presentare offerte le persone fisiche, le imprese singole e i raggruppamenti delle stesse ai sensi degli artt. 45 e 48 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. aventi i seguenti requisiti:

- a) iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura nel settore alberghiero e della ristorazione;
- b) requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali previsti dal D.Lgs. 59/2010 art. 71, per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, e dal D.Lgs. 159/2011 (normativa anti-mafia); nel caso in cui il titolare o il legale rappresentante della società non siano in possesso dei requisiti professionali di cui alla citata normativa, deve essere individuato e nominato un preposto, in possesso di tali requisiti;
- c) non aver subito sentenze di condanna ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale;
- d) possesso da parte del titolare, ovvero, in caso di società, del legale rappresentante o da altra persona specificatamente preposta all'attività di che trattasi dei requisiti morali di cui agli artt. 11 e 92 del TULPS approvato con RD 773/1931;
- e) non trovarsi nelle condizioni anche temporanee di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.
- f) assenza di contenziosi, di qualsiasi tipo e natura, con il Comune di Montescudo-Monte Colombo;
- g) regolarità contributiva (DURC);
- h) non aver riportato condanne con sentenza passata in giudicato che comportano la perdita della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici;
- i) regolarità nel pagamento dei tributi comunali alla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente bando.

Ai sensi dell'art. 48, comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o Consorzio, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o Consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre; qualora in consorzio designato sia, a sua volta, un consorzio è tenuto anch'esso ad indicare in sede di offerta, i consorziati per i quali concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara. In caso di violazione di detto divieto, sono

esclusi dalla gara sia il consorzio che il consorziato. In caso di inosservanza di tale divieto si applica l'art. 353 del codice penale.

Non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino tra di loro in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile indipendentemente dalla forma giuridica rivestita da ciascuna Impresa e in qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale. I concorrenti che si trovano in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile devono dichiarare di avere formulato autonomamente l'offerta, indicando l'offerente con cui sussiste tale situazione e corredando tale dichiarazione con i documenti (inseriti in separata busta chiusa) utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta.

I requisiti richiesti debbono essere posseduti al momento della presentazione dell'offerta a pena di esclusione dalla gara. Sarà pure causa di esclusione la mancata apposizione della firma sull'offerta.

Modalità di presentazione delle offerte

1) Nella busta n. 1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", debitamente sigillata sui lembi di chiusura, dovranno essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

a) domanda di partecipazione alla gara, con marca da bollo da € 16,00, obbligatoriamente redatta in lingua italiana o corredata da traduzione giurata, da rendere preferibilmente utilizzando l'apposito facsimile predisposto da questa Stazione Appaltante (**allegato A**) la quale deve essere sottoscritta:

- in caso di concorrente singolo, dal legale rappresentante;
- nel caso di concorrenti costituiti da imprese in raggruppamento, la dichiarazione deve essere prodotta da ciascun concorrente che ne fa parte;

contenente dichiarazione sostitutiva, ai sensi del DPR 445/2000 (anch'essa contenuta nel modulo **allegato A**), attestante il possesso dei requisiti ed elementi riportati nel facsimile di domanda/dichiarazione ed in particolare di essere in possesso dei requisiti morali di cui agli artt. 11 e 92 del TULPS approvato con RD 773/1931, di essere in possesso da parte del titolare, ovvero, in caso di società, del legale rappresentante o da altra persona specificatamente preposta all'attività commerciale, dei requisiti professionali di cui all'art. 71, commi 6 e 6/bis del D.Lgs. n. 59/2010, di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 71, commi da 1 a 5, del D.Lgs. n. 59/2010 e che non è stata emessa sentenza di condanna ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.; di impegnarsi in caso di aggiudicazione, a presentare all'Amministrazione Comunale tutte le polizze indicate e specificate nel presente bando, di impegnarsi in caso di aggiudicazione ad assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3, comma 1, della Legge 136/2010 e ss.mm.ii., di essere in possesso dei requisiti professionali e morali previsti dal D. Lgs. 59/2010 art. 71, per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, e dal D. Lgs. 159/2011 (normativa anti-mafia), ecc.;

b) certificato di iscrizione alla CCIAA (Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura), per il settore di riferimento;

c) attestato di sopralluogo, secondo il modello di cui all'**allegato C**;

d) cauzione provvisoria pari al 2% dell'importo a base d'asta di € **4.369,03** (euro quattromilatrecentosessantanove/03) da produrre mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Montescudo-Monte Colombo (RN);

e) certificato della Cancelleria del Tribunale competente, attestante che la ditta non è in stato fallimentare, né è stata oggetto di procedure concorsuali (il certificato del Tribunale deve intendersi rilasciato dalla Cancelleria del/dei Tribunale/i ove il locatario ha esercitato attività commerciale negli ultimi cinque anni); è data facoltà di avvalersi delle norme di cui all'art. 15, comma 1, lettera b) della Legge n. 3/2003 (vedi modello **allegato E**);

- f) **certificato del Casellario Giudiziale e dei Carichi Pendenti**; è data facoltà di avvalersi delle norme di cui all'art. 15, comma 1, lettera b) della Legge n. 3/2003 (vedi modello **allegato F**)
- g) **autorizzazione al trattamento**, per i fini connessi alla gara in oggetto, al Comune di Montescudo-Monte Colombo (RN), dei dati personali ai sensi della "GDPR N. 2016/679 "Regolamento generale per la protezione dei dati personali", come da modello **allegato D**;
- h) **dichiarazione di nomina di un preposto**, in possesso dei requisiti professionali e morali previsti dal D.Lgs. 59/2010 art. 71, per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nel caso in cui il titolare o il legale rappresentante della società non ne siano in possesso (vedi modello **allegato A**).

2) **Nella busta n. 2 "OFFERTA TECNICO-ECONOMICA"**, debitamente sigillata sui lembi di chiusura, dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- a) **curriculum professionale** dell'operatore economico, o se del caso del preposto nominato, attinente al settore ristorazione;
- b) **offerta canone di locazione**: offerta redatta secondo lo schema allegato al presente bando modello **allegato B**, contenente dichiarazione con la percentuale di rialzo offerta rispetto al canone di locazione posto a base di gara. Detta percentuale dovrà essere espressa sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza sarà preso in considerazione l'offerta più conveniente per l'Amministrazione. La dichiarazione dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal rappresentante legale, con allegato un documento di identità in corso di validità. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo a base di gara, **pena l'esclusione dal procedimento**.

Le, "Busta n. 1 Documentazione Amministrativa" e "Busta n. 2 Offerta tecnica ed economica", dovranno essere inserite in apposito plico, debitamente sigillato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno l'indirizzo del mittente, l'indirizzo del Comune di Montescudo Monte Colombo e la dicitura "OFFERTA PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'ALBERGO/RISTORANTE LOCANDA MALATESTA - LOC. MONTESCUDO VIA ROCCA MALATESTIANA N. 17".

Tale plico dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Montescudo-Monte Colombo, loc. Montescudo, Piazza Municipio n. 1, a mano o spedito in piego raccomandato A/R entro il termine perentorio delle **ore 12,00 del giorno 21 marzo 2022**.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto al protocollo dell'Ente entro i termini stabiliti o sul quale non sia stata apposta la scritta sopra indicata, restando inteso che il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Data del pubblico incanto

Le buste saranno aperte nel **giorno 22 marzo alle ore 10,00** presso il Municipio di Montescudo, sito in località Montescudo, Piazza Municipio n. 1. La seduta sarà pubblica.

Validità temporale dell'offerta

L'offerta nel suo complesso (tecnica ed economica) avrà una **validità di 180 giorni** dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

Esclusione dalla gara

Verranno esclusi dalla gara coloro che non presenteranno la documentazione richiesta dal bando di gara nei tempi e con le modalità previste, ritenendosi le condizioni precisate nel presente bando tutte indispensabili ai fini dell'ammissione alla gara.

Liberazione delle garanzie

La cauzione provvisoria, richiesta a garanzia della mancata sottoscrizione del contratto di locazione, verrà immediatamente restituita ai non aggiudicatari, mentre alla ditta aggiudicataria verrà restituita al momento della stipula del contratto, previa contestuale presentazione di cauzione definitiva con la forma della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, rilasciata ai sensi della Legge 348/1982, a garanzia degli importi dovuti al Comune di Montescudo-Monte Colombo e degli eventuali inadempimenti dell'affittuario. Tale fideiussione dovrà garantire l'importo complessivo assicurato pari ad una annualità del canone di locazione e dovrà contenere la disponibilità da parte dell'istituto di credito/assicurativo a rinnovare, per le annualità successive alla prima, la garanzia medesima. Il mancato rinnovo della polizza per le annualità successive comporterà l'immediata risoluzione del contratto.

Tempi di stipula del contratto

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato in forma pubblica amministrativa **entro 45 giorni** decorrenti dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Se la ditta aggiudicataria non dovesse presentarsi per la stipula del contratto nella tempistica stabilita, l'aggiudicazione verrà considerata decaduta e la cauzione provvisoria incamerata a copertura delle spese sostenute per la gara. Successivamente l'Amministrazione avrà facoltà di affidare la locazione alla ditta che segue direttamente nella graduatoria.

Avvio dell'attività

L'attività economica gestionale dell'Albergo/Ristorante potrà avere inizio solamente successivamente alla presentazione della necessaria *SCIA commerciale*, la quale dovrà essere presentata **entro 30 (trenta) giorni** dalla data di stipula del contratto (con contestuale iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, se sprovvisti), con modalità telematica attraverso apposito portale disponibile sul sito web istituzionale, presso il SUAP dell'Unione della Valconca con sede in San Clemente (RN).

Decorrenza pagamento canone di locazione

Contestualmente alla presentazione della SCIA al SUAP dovrà essere versata la **prima rata del canone** di locazione eventualmente decurtate degli importi della manutenzione per la messa in esercizio a norma.

Le rate successive dovranno poi essere versate nei tempi e con le modalità indicate al paragrafo "*Canone di Locazione*".

Clausola risolutiva espressa

Il contratto di locazione conterrà espressa clausola risolutiva con cui le parti convengono, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Codice Civile, che lo stesso potrà risolversi a semplice richiesta del Comune di Montescudo-Monte Colombo, comunicata a mezzo di lettera raccomandata AR, o altro mezzo equipollente nell'ipotesi in cui l'affittuario si renda responsabile anche di una sola delle condotte di seguito indicate:

- a) ripetute violazioni della normativa in materia di commercio;
- b) inizio dell'azione penale nei confronti del conduttore per fatti inerenti alla gestione dell'attività di che trattasi;
- c) cessione del contratto o sublocazione, anche parziale, non preventivamente comunicati al locatore (art. 36 Legge 372/1978);
- d) uso dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti nel contratto;
- e) mancato inizio dell'attività entro il termine di mesi tre dalla data di presentazione della SCIA al SUAP;
- f) mancato pagamento di due rate del canone di locazione alla scadenza pattuita;
- g) omesso mantenimento della garanzia fideiussoria;

- h) ogni altro inadempimento quando, trascorsi quindici giorni dal ricevimento di rituale diffida con invito alla immediata regolarizzazione, l'affittuario non abbia conseguentemente provveduto.

Disposizioni varie

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al canone di locazione, né offerte per persona da nominare e non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione.

Tutte le spese nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione del contratto di locazione saranno a carico del locatario ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno fra le parti in egual misura, ex art. 8, Legge n. 392/1978.

Il locatario dovrà presentarsi presso il Comune per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale; nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo lettera raccomandata A/R.

In tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale avviare la procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di negoziazione per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

La stipula del contratto avverrà in forma di atto pubblico amministrativo in presenza di ufficiale rogante individuato nella figura del Segretario Comunale, con firma digitale, registrato e trascritto.

Comunicazioni

Ove non sia diversamente disposto dalla Legge o dal contratto, le comunicazioni che si rendono necessarie nel corso di vigenza della locazione si effettuano validamente a mezzo pec all'Ufficio Patrimonio del Comune di Montescudo-Monte Colombo mediante pec: **comune.montescudo-montecolombo@legalmail.it** per il comune di Montescudo-Monte Colombo e, per l'affittuario all'indirizzo di posta elettronica certificata che verrà comunicata dallo stesso successivamente all'aggiudicazione.

Trattamento dati personali

Ai sensi della GDPR n. 2016/679 "Regolamento in materia di protezione dei dati personali", i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per fini del presente procedimento. La presentazione della domanda da parte della ditta concorrente implica il consenso al trattamento dei dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'Ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura; gli stessi - previo occultamento dei dati sensibili - potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 241/1990.

Controversie

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero insorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo. La competenza esclusiva di qualsiasi controversia inerente al contratto, ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, integrazione, esecuzione, risoluzione, rescissione, è esclusivamente del Foro di Rimini. Per quanto non espressamente previsto nel presente bando e nell'allegata bozza di contratto si applicano le disposizioni del Codice Civile in materia di affitto di azienda.

Pubblicità del bando

Il presente bando, unitamente ai suoi allegati, ai verbali di gara e alla relativa graduatoria verrà pubblicato all'albo pretorio on line e sul sito internet del Comune all'indirizzo internet <http://www.comune-montescudo-montecolombo.rn.it> in apposita sezione per trenta giorni decorrenti dalla data loro affissione.

Informazioni

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Geom. Gabriele Gaviani – Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Privata Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Montescudo-Monte Colombo.

Per informazioni ci si potrà rivolgere all'Area Urbanistica Edilizia Privata Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Montescudo-Monte Colombo, telefonando ai numero 0541-864059 e all'indirizzo di posta elettronica gaviani@comune-montescudo-montecolombo.rn.it.

La documentazione di gara è inoltre visionabile presso il Comune di Montescudo-Monte Colombo, Municipio di Montescudo sito in località Montescudo Piazza Municipio n. 1 ed è possibile richiederne il rilascio in copia agli Uffici Comunali, previa corresponsione delle spese di riproduzione.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Gabriele Gaviani

Documento firmato digitalmente ai sensi del
Codice dell'Amministrazione Digitale

Allegati:

- Schema di contratto di locazione
- Planimetrie immobile oggetto di locazione
- Verbale di consistenza delle attrezzature e degli arredi
- Modello A – Istanza e dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- Modello B – Offerta canone di locazione;
- Modello C – Attestato di sopralluogo;
- Modello D – Trattamento dati personali;
- Modello E – Dichiarazione certificato dei carichi pendenti;
- Modello F – Dichiarazione casellario giudiziale;