

AVVISO DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER L'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PRESSO IL PALAZZO MUNICIPALE.

1. Oggetto del bando di gara

In esecuzione della determinazione n. ____ del _____, è indetta una gara pubblica per l'affidamento del contratto di affitto di azienda per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 8 della Legge Regionale 29/2007 da esercitarsi esclusivamente nei locali posti al piano terra della sede municipale e precisamente in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 23/25, catastalmente identificato al foglio 8, particella 432, sub. 12, categoria C01, consistenza mq. 92, superficie catastale mq. 100, rendita Euro 974,04.

L'immobile è costituito da:

- n. 5 locali appositamente arredati, di circa mq. 110 di cui: circa 74 mq dedicati a bar, circa 29 mq dedicati a deposito e spazi di servizio e magazzino, circa 7 mq dedicati a spazi di servizio per il personale e il pubblico con accesso anche per disabili;
- porzione di portico esterno prospiciente l'esercizio, da adibire a posa di tavolini e sedie per lo stazionamento degli avventori, per una superficie complessiva di circa 35 mq;

come meglio evidenziato nella planimetria allegata;

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza alcuna riserva od eccezione.

L'immobile è già dotato di arredi e complementi di arredo come descritti nell'allegato A al presente bando. Tutto l'arredamento e le attrezzature presenti nel locale resteranno a disposizione dell'aggiudicatario per tutta la durata del contratto.

Nei predetti locali potrà essere esclusivamente esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a bar. Il conduttore si deve impegnare a tenere aperta l'attività commerciale per almeno 6 giorni a settimana nelle seguenti fasce orarie:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 7:00 alle ore 14:00 e dalle ore 17:00 alle ore 20:00; il sabato l'orario protrarsi sino alle ore 22:00; la domenica dalle ore 7:30 alle 14:00.

Il gestore potrà scegliere un giorno di chiusura del bar con esclusione del lunedì.

La modifica degli orari sopra indicati dovrà essere oggetto di delibera di Giunta comunale e la mancata osservanza dei medesimi, senza giustificato motivo, potrà essere sanzionata con la chiusura del bar sino a 15 giorni consecutivi.

E' a completo carico del conduttore l'esecuzione, previa preventiva autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività.

Sono altresì a carico del conduttore anche tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienicosanitari e di sicurezza, nonché ogni altro impegno e spesa indicato nell'apposito paragrafo 'Impegni e doveri del concessionario'.

Sono, infine, a carico del conduttore il completamento dell'allestimento/arredo dei locali dell'esercizio e dell'area esterna. E' esclusa qualsivoglia possibilità di rimborso, anche parziale, delle spese sostenute dall'affittuario per gli impianti e gli arredi, anche in caso di cessazione anticipata dell'affitto, per qualsivoglia causa.

L'attivazione del pubblico esercizio dovrà avvenire entro 30 giorni dalla messa a disposizione dei locali, prorogabili a 40 in caso di comprovata necessità, pena l'automatica risoluzione del contratto.

Nei locali consegnati e nell'area esterna non potranno essere in alcun caso collocati apparecchi (slot machine e simili) per il gioco d'azzardo o assimilabili.

2. Durata della locazione

La locazione avrà una durata di **anni sei (6)**, decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, rinnovabili tacitamente per un ulteriore periodo della stessa durata, fatta salva la possibilità del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27.07.1978, n. 392.

3. Divieto di sub-concessione

Il conduttore non potrà sublocare, né subconcedere o dare a qualsiasi titolo in godimento a terzi i locali di cui trattasi, pena la risoluzione del contratto per inadempimento.

4. Canone di locazione a base di gara

L'importo del canone annuale posto a base di gara è pari ad **Euro 9.000,00 (novemila/00)**, oltre IVA di legge se dovuta, da corrispondere in 4 (quattro) rate trimestrali da corrispondersi ogni trimestre entro i primi cinque (5) giorni.

Il predetto canone di locazione non comprende i costi per le utenze (energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, ecc.), che dovranno essere attivate direttamente a nome del conduttore prima dell'inizio dell'attività.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della legge 27.07.1978, n. 392, il canone di locazione aggiudicato in via definitiva a seguito della presente gara pubblica sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

5. Prestazione energetica degli immobili

Ai sensi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, nel testo oggi vigente, l'Attestato di Prestazione Energetica è a disposizione di tutti gli interessati presso l'Ufficio Tecnico nelle ore di apertura dell'ufficio.

6. Sopralluogo

E' fatto obbligo a ciascun concorrente di recarsi presso il Comune di Sovizzo, previo appuntamento, per prendere esatta visione e conoscenza dello stato dei luoghi dove dovrà svolgersi.

La prenotazione viene effettuata tramite e-mail all'indirizzo **tecnico@comune.sovizzo.vi.it** oppure telefonando al n. **0444 1802121 dal lunedì al venerdì dalle 10:30 alle 12:30.**

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

Il Comune di Sovizzo rilascia attestazione di avvenuto sopralluogo. Detta attestazione dovrà essere inserita

nella busta denominata “documentazione amministrativa” del plico di gara.

7. Procedura di gara e criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1,2,3 e 28 del decreto legislativo 31.03.2023, n. 36 (codice dei contratti pubblici), mediante procedura aperta, con aggiudicazione al soggetto che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. Al fine di determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa saranno utilizzati esclusivamente il metodo matematico ed i parametri di seguito indicati.

L'offerta più vantaggiosa sarà quella che otterrà il punteggio più elevato a seguito della somma algebrica dei singoli punteggi ottenuti con l'applicazione dei seguenti parametri:

Elementi dell'offerta	Punteggio max
A) Offerta economica (canone di locazione annuale)	30
B) Offerta tecnica qualitativa	70
Totale punti assegnabili	100

- **Parametro A: Offerta economica** (punteggio max 30)

L'offerta economica dovrà riportare l'indicazione, in cifre ed in lettere, del maggior rialzo, in percentuale, sull'importo di locazione a base di gara sopraindicato. All'offerta più alta pervenuta saranno attribuiti 30 punti; le altre offerte saranno valutate, in proporzione, secondo la seguente formula:

$$\frac{C_o - C_B}{C_{max} - C_B} \times 30$$

dove:

C_B è il canone di locazione posto a base di gara;

C_o è il canone di locazione offerto;

C_{max} è il canone di locazione più elevato offerto.

- **Parametro B: Offerta tecnica qualitativa** (punteggio max 70)

Criterio	Descrizione	Punteggio
1	Progetto/idea di gestione dell'attività: L'offerente dovrà presentare una relazione tecnica contenente una proposta di gestione dell'attività, ovvero una proposta operativa relativa alla tipologia di attività che si intende adottare, corredata da tutta la documentazione ritenuta necessaria atta a dimostrare quanto proposto. In particolare saranno valutati gli orari di apertura, le diverse tipologie di attività articolate nell'intera giornata ed il numero di personale impiegato.	10
2	Impegno del conduttore ad eseguire interventi di miglioria ai locali e agli impianti, da attuare a partire dal secondo anno di locazione, che possono consistere in: a) realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia dei locali e delle finiture esistenti (rivestimenti, infissi e serramenti, ecc); b) realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento o rinnovo degli impianti esistenti (impianto elettrico, impianto idro-	30

	termo-sanitario, ecc) anche con la finalità del risparmio energetico;	20
	c) acquisto di nuovi arredi e/o elettrodomestici.	10
	Le spese per l'esecuzione di tali interventi sarà a totale ed esclusivo carico del locatore, ed in esso sono comprese tutte le spese, imposte e tasse, conseguenti, ivi comprese le eventuali spese tecniche per la redazione ed esecuzione dei progetti e per l'acquisizione dei titoli abilitativi necessari previsti dalla normativa vigente.	

I punteggi di natura tecnico qualitativa saranno attribuiti da una apposita Commissione valutatrice, nominata dopo la scadenza del bando di gara, sulla base della somma algebrica dei punteggi mediamente attribuiti dai componenti della predetta commissione per ciascun criterio sopra indicato, determinati applicando ai punteggi massimi previsti i seguenti coefficienti:

- **Ottimo** (proposta di ottimo livello): **100% (cento per cento)**;
- **Buono** (proposta di buon livello): **70% (settanta per cento)**;
- **Sufficiente** (proposta di sufficiente livello): **30% (trenta per cento)**;
- **Insufficiente** (proposta carente, generica ed inadeguata): **0% (zero)**.

I singoli punteggi saranno arrotondati alla seconda cifra decimale tenendo conto della eventuale terza cifra decimale (per difetto se la terza cifra decimale è inferiore a cinque ovvero per eccesso se la stessa è maggiore o uguale a cinque).

8. Soggetti ammessi alla gara e requisiti richiesti

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 65 del decreto legislativo n. 36/2023, che non incorrono in alcuno dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del medesimo decreto legislativo, in possesso dei requisiti morali per l'esercizio delle attività di somministrazione previsti dalla normativa vigente (D. Lgs. n. 59/2010); i soggetti partecipanti dovranno indicare un soggetto in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010. La partecipazione di raggruppamenti temporanei di concorrenti, consorzi, è regolata dall'art. 68 del decreto legislativo n. 36/2023 e dalle prescrizioni di cui al presente Bando di Gara.

Nel caso in cui la domanda sia presentata da gruppi di persone fisiche non ancora costituiti in forma societaria, è necessario presentare una dichiarazione contenente l'impegno a provvedervi entro 30 giorni dall'aggiudicazione del bando.

Per essere ammessi alla Gara i soggetti interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- A. essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti Capo II del Titolo IV del decreto legislativo n. 36/2023;
- B. essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla Legge Regionale n. 29/2007 nonché dall'art. 71 comma 6 del decreto legislativo n. 59/2010, ovvero:
 - a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di Trento e di Bolzano;
 - b) avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;
 - c) essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di

altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti. Sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale. In caso di Raggruppamenti Temporanei di Imprese i requisiti di accesso devono essere posseduti secondo le seguenti prescrizioni:

- i requisiti di cui alle lettere a) e b) del comma 6 dell'art. 71 devono essere posseduto da ciascuna delle imprese raggruppate;
- i requisiti di cui alla lettera c) dello stesso comma devono essere posseduti dal soggetto partecipante mandatario.

I Consorzi sono ammessi alle stesse condizioni previste per le imprese singole nel caso in cui posseggano direttamente i requisiti sopra prescritti. In caso contrario i Consorzi possono partecipare alla gara utilizzando i requisiti posseduti dalle proprie consorziate per conto delle quali partecipano. Si applicano in ogni caso le disposizioni vigenti in materia di ammissione dei Consorzi alle gare.

Le imprese straniere aventi sede in uno stato UE sono ammesse alle condizioni di cui al D. Lgs. n. 36/2023, su presentazione delle attestazioni ivi previste.

9. Modalità di partecipazione alla gara e presentazione dell'offerta

Le offerte, redatte in lingua italiana dovranno pervenire in plico chiuso, a pena di esclusione, al seguente indirizzo Comune di Sovizzo - UFFICIO PROTOCOLLO – Via Cavalieri di Vittorio veneto n. 21 - 36050 Sovizzo (VI) - **entro le ore 13:00 del giorno 26/05/2026.**

E' ammessa la consegna a mano del plico dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.30 ed il martedì dalle ore 16.00 alle ore 18.30, esclusivamente al suddetto Ufficio.

Il plico, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare sulla parte esterna il nome e cognome dell'offerente, o l'esatta denominazione sociale in caso di persona giuridica, e la dicitura ***"Contiene offerta per la partecipazione alla gara per l'assegnazione del contratto di affitto di azienda per attività di somministrazione alimento e bevande presso il Palazzo Municipale"***

Il plico dell'offerta dovrà, a pena di esclusione, contenere tre buste idoneamente controfirmate e sigillate (con nastro adesivo), su tutti i lembi di chiusura compresi quelli preincollati recanti all'esterno l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

- “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”
- “OFFERTA ECONOMICA”
- “OFFERTA TECNICO QUALITATIVA”

Tutti i documenti non in regola con le vigenti disposizioni sull'imposta di bollo saranno inviati all'Agenzia delle Entrate per la loro regolarizzazione (ex art. 19, D.P.R. 26/10/1972 n. 642).

L'apertura dei plichi è riservata all'apposita Commissione valutatrice che sarà nominata con successivo specifico provvedimento dirigenziale dopo la scadenza di cui sopra.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

A prescindere dalla modalità di presentazione si specifica che il termine sopra indicato è da considerarsi perentorio e cioè a pena di non ammissione alla gara. L'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità ove il plico giunga all'Ufficio protocollo comunale oltre il predetto termine, anche se per cause di forza maggiore. A tal fine farà unicamente fede la data e l'ora di arrivo apposti sul plico da parte dell'Ufficio protocollo all'atto della sua ricezione.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Nelle tre buste inserite nel plico dell'offerta dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

9.1 Busta Documentazione amministrativa

- a) Istanza di partecipazione e dichiarazione di possesso dei requisiti generali sottoscritta dall'offerente ai sensi del DPR 445/2000, da compilare sull'apposito modulo allegato sotto lettera "A" al presente bando, alla quale dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/i ;
- b) dichiarazione di possesso dei requisiti morali e professionali sottoscritta dall'offerente ai sensi del DPR 445/2000, da compilare sull'apposito modulo allegato sotto lettera "B" al presente bando, alla quale dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/i;
- c) attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune così come previsto dall'art. 6 del bando;
- d) iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio Competente per il settore di attività oggetto del presente procedimento;

Nel caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti o di consorzi ordinari di concorrenti già costituiti, alle dichiarazioni dovrà essere allegato, a pena di esclusione, anche il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria, redatto nelle forme di legge, ovvero copia autentica dell'atto costitutivo del consorzio.

Nel caso di consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lettere b), c) e d) del decreto legislativo n. 36/2023, alle dichiarazioni dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto costitutivo del consorzio in copia autentica. Per le società le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante o da altro soggetto avente un titolo giuridico, allegando copia autentica del Certificato di iscrizione al Registro delle imprese, in carta semplice, di data non anteriore a sei (6) mesi da quella prevista per la presentazione dell'offerta; nel caso di società/ditta/ente non soggetta ad iscrizione nel Registro delle imprese, dovrà essere allegata copia, non autentica, dell'atto, redatto in lingua italiana da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta. Ai sensi del DPR n. 445/2000 la documentazione richiesta al presente punto può essere sostituita da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva nella quale siano indicati i dati presenti negli stessi documenti.

Per i consorzi ordinari di concorrenti e per i raggruppamenti temporanei di concorrenti le dichiarazioni devono

essere sottoscritte dal legale rappresentante del consorzio o del raggruppamento, se il raggruppamento o il consorzio ordinario risultano già costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono raggrupparsi o consorziarsi, nel caso di raggruppamenti o consorzi da costituirsi successivamente; nel caso di consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lettere b), c) e d) del decreto legislativo n. 36/2023 la predetta dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio e dal legale rappresentante delle relative consorziate indicate come esecutrici delle prestazioni. In caso di società dovranno essere allegati anche tutte le certificazioni societarie previste nel precedente paragrafo.

Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona, deve essere allegata, a pena di esclusione, in originale o copia autenticata la procura notarile redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente; nel caso di consorzi ordinari di concorrenti o di raggruppamenti temporanei di concorrenti, la procura notarile dovrà essere sottoscritta da tutte le imprese costituenti il consorzio o il raggruppamento temporaneo di concorrenti e, nel caso di consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lettere b), c) e d) del decreto legislativo n. 36/2023, dal legale rappresentante del consorzio e dal legale rappresentante delle relative consorziate indicate come esecutrici delle prestazioni.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di verificare le dichiarazioni formulate nella forma dell'autocertificazione/dichiarazione sostitutiva ed attestanti il possesso dei requisiti per la partecipazione

e per la successiva stipula del contratto. In caso di verifica negativa o di mancata dimostrazione dei requisiti dichiarati in sede di gara, nonché di perdita dei requisiti per la sottoscrizione del contratto, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione, alla segnalazione del fatto all'Autorità giudiziaria competente ed all'eventuale recesso della locazione se già stipulata.

9.2 Busta Offerta economica

L'offerta economica, redatta sull'apposito modulo allegato sotto lettera 'C' al presente bando e da inserire in busta debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà recare l'intestazione del mittente e la dicitura 'Offerta economica'.

L'offerta dovrà essere in bollo (marca da Euro 16,00), redatta in lingua italiana e, a pena di esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da chi abbia il potere di rappresentarlo legalmente.

L'offerta dovrà riportare, in cifre ed in lettere l'importo del canone di locazione offerto, maggiore rispetto a quello posto a base di gara. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello in lettere, verrà preso in considerazione quello espresso in lettere.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base di gara, né offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Per quanto attiene ai raggruppamenti temporanei di imprese ed ai consorzi ordinari di concorrenti, questi dovranno osservare le disposizioni di cui all'art. 68 del D. Lgs. n. 36/2023.

9.3 Busta Offerta tecnico qualitativa

L'offerta tecnico qualitativa, redatta sull'apposito modulo allegato sotto lettera 'D' al presente bando e da inserire in busta debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà recare l'intestazione del mittente e la dicitura 'Offerta tecnico qualitativa'.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e, a pena di esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da chi abbia il potere di rappresentarlo legalmente.

All'offerta dovrà essere allegata una relazione descrittiva dettagliata degli interventi che, in caso di aggiudicazione, l'operatore economico si impegna ad eseguire nel corso del periodo di validità del contratto, con una stima preventiva del costo di realizzazione di tali opere/interventi ed un cronoprogramma per la loro attuazione.

10. Esame delle offerte ed aggiudicazione

In seduta pubblica, da tenersi presso il Palazzo Comunale di Sovizzo posto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 21, il ***giorno 27/05/2026 alle ore 9:30***, Il Presidente della Commissione Valutatrice, nominata dal Responsabile dell'Area Tecnica dopo la scadenza del presente bando, procederà all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa contenuta negli stessi. In questa sede ove ne ricorrano i presupposti (carezza di elementi formali della domanda), si procederà all'attivazione della procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 101, del decreto legislativo 36/2023.

Successivamente la Commissione valutatrice, nel corso di una o più sedute riservate, procederà, in base ai criteri indicati nel presente Bando di Gara, alla valutazione delle offerte tecnico qualitative presentate.

In successiva seduta pubblica, da tenersi anche il medesimo giorno, la Commissione valutatrice renderà pubblici i punteggi attribuiti alle offerte tecnico qualitative presentate, dopodiché si procederà, nel corso della stessa seduta, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche presentate ed al conseguente calcolo dei punteggi attribuibili sulla base dei parametri indicati nel presente Bando di Gara, al fine di formulare la graduatoria finale.

Lo svolgimento di tale seduta e l'esito della Gara sarà riportato in apposito processo verbale, compilato a

cura del segretario, che dovrà essere firmato dal Presidente.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata con successivo e specifico atto del Responsabile dell'Area Tecnica.

In caso di parità del punteggio complessivo si procederà come segue:

1. la locazione verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio parziale del predetto parametro B (offerta tecnica qualitativa) prescindendo da quello attribuito all'offerta economica (parametro A);
2. in caso di parità anche del punteggio parziale di cui al precedente punto 1) si procederà mediante sorteggio pubblico.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida se, a proprio insindacabile giudizio, sarà ritenuta congrua e conveniente.

L'Amministrazione comunale si riserva comunque anche la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che l'offerente possa vantare alcuna pretesa risarcitoria in merito, se nessuna offerta risulterà conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, come previsto dall'articolo 108, comma 10 del Codice dei contratti D. Lgs. n. 36/2023.

Alle sedute pubbliche di Gara potranno presenziare i soggetti che hanno presentato l'offerta, o loro delegati, e chiunque ne abbia interesse.

11. Deposito cauzionale e stipula del contratto

A garanzia del regolare e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, il soggetto che risulterà definitivamente aggiudicatario dovrà presentare, prima della stipula del contratto e con validità per tutta la durata del medesimo:

- "garanzia definitiva" sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 106, commi 2 e 3, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., pari a n. 1 annualità di affitto quale risultante dall'offerta presentata in sede di gara. La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore.

La mancata costituzione delle garanzie sopra elencate nel termine sopra indicato determinerà la decadenza dell'aggiudicazione.

Dopo l'avvenuta costituzione delle predette garanzie sarà possibile dare corso alla stipula del contratto di con spese a completo carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione dello stesso che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

La mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione ed il conseguente incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, del deposito cauzionale versato, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione.

Se nel corso dell'esecuzione del contratto il conduttore non adempie alle riparazioni ordinarie di cui all'art. 1609 del C.C. ed a quelle inerenti agli impianti ed ai servizi, il locatore potrà sostituirsi allo stesso prelevando la somma necessaria dal predetto deposito cauzionale; in tale eventualità il conduttore dovrà reintegrare il deposito cauzionale entro venti giorni naturali e consecutivi dalla richiesta del Comune, pena la risoluzione del contratto per inadempienza.

La contestazione del mancato adempimento di quanto contenuto nell'offerta tecnico qualitativa avverrà con formale comunicazione dell'Amministrazione comunale. L'Amministrazione concede 10 giorni per rappresentare le proprie considerazioni. Decorso tale termine ed in caso di valutazione negativa delle considerazioni ricevute il Comune è autorizzato ad incamerare in modo definitivo la

cauzione, fatto salvo il maggior danno, senza che il gestore possa sollevare alcuna eccezione.

Nel caso in cui vi sia risoluzione anticipata del contratto di locazione, la cauzione prestata potrà essere incamerata parzialmente o totalmente dal Comune, fino alla copertura dei danni arrecati all'Amministrazione Comunale per la gestione diretta e/o per le eventuali maggiori spese connesse al nuovo contratto.

12. Responsabilità e garanzie

Il conduttore rimarrà unico responsabile, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore, per eventuali danni che potranno essere arrecati a persone, animali e/o a cose, sia proprie che dell'Amministrazione e/o di terzi, nel corso di esecuzione del contratto o in conseguenza del medesimo, senza riserve o eccezioni.

A tale scopo, all'atto della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare, a pena di decadenza per fatto a lui imputabile, apposita polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell'Assicurato), a garanzia di eventuali danni per incendio e garanzie accessorie, con la previsione RT (ricorso terzi), nonché ulteriore polizza assicurativa per responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civile verso terzi e/o verso i lavoratori - con massimali assicurativi di:

- RCT/RCO Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00);
- Rischio incendio locali in locazione Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00);
- Rischio incendio ricorso terzi, ivi compreso anche il Comune di Sovizzo che deve essere espressamente considerato come ricompreso nei terzi, Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00).

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto, pena la risoluzione del contratto per inadempienza ex art. 1456 del *Codice Civile*.

La polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell'Assicurato/Concessionario), oltre alle garanzie di base, dovrà obbligatoriamente prevedere anche le seguenti estensioni di garanzia:

- colpa grave dell'assicurato;
- dolo e colpa grave delle persone di cui deve rispondere; ricorso terzi con massimale non inferiore ad Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) per sinistro ed in cui il Comune di Sovizzo deve essere considerato terzo;
- rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune Sovizzo, suoi amministratori e dipendenti.

La polizza RCTO dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- RCT non inferiore ad Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) unico;
- max RCO non inferiore ad Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) per ogni dipendente e/o addetto infortunato.

La polizza dovrà obbligatoriamente prevedere inoltre le seguenti estensioni di garanzia:

- RC personale di tutti i dipendenti ed addetti all'attività;
- nel novero dei terzi deve essere compreso il Comune di Sovizzo, suoi amministratori e dipendenti;
- rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Sovizzo, suoi amministratori e dipendenti;
- RC derivante da violazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 81/2008.

Il costo della predette coperture assicurative sarà ad esclusivo e completo carico del conduttore.

Nell'ipotesi di aggiudicazione ad un raggruppamento di concorrenti, le predette coperture assicurative dovranno garantire in unica polizza, valida ed efficace, tutte le imprese costituenti il raggruppamento.

Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il Comune di Sovizzo da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che

eccedano l'importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonererà il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto.

13. Impianti

Gli impianti a servizio dei locali concessi in locazione sono:

- impianto gas dal contatore fino alla cucina del locale bar;
- impianto idrico e di scarico a servizio del locale cucina, del locale bar e dei servizi igienici;
- impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico.

È a completo carico del conduttore l'esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere eventualmente realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso.

Sono altresì a carico del conduttore anche tutte le spese indicate nel successivo paragrafo "Impegni e doveri del conduttore".

In merito agli impianti si precisa che agli atti di ufficio sono depositate le dichiarazioni di conformità di cui al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Durante il periodo di esecuzione del contratto è fatto divieto al conduttore di eseguire modifiche e/o adeguamenti agli impianti senza la preventiva autorizzazione espressa del locatore; in caso contrario il locatore potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del 'Codice Civile'.

In caso di modifiche e/o adeguamenti degli impianti dovranno in ogni caso comunque essere acquisite, predisposte ed eseguite, a cura e spese del conduttore, le opportune e specifiche denunce e/o certificazioni, nonché i conseguenti programmi di controllo e verifica periodica.

14. Impegni e doveri del conduttore

Sono a carico del conduttore:

- la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, nonché l'acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi in locazione e l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;
- l'esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, degli interventi previsti nell'"Offerta tecnica qualitativa" delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;
- l'acquisto degli ulteriori arredi, oltre a quelli previsti nell'"Offerta tecnica qualitativa", delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate,

- elettrodomestici da cucina e da bar e quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;
- l'esecuzione di tutti gli impegni assunti in sede di gara e contenuti nell'*offerta tecnico qualitativa*. La mancata esecuzione degli impegni e degli adempimenti sopra indicati determinerà *'ipso iure'*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione immediata del contratto di locazione stipulato;
 - le spese di ordinaria manutenzione dei locali, dei serramenti, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici in essi presenti nonché quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi;
 - le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e di quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;
 - ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione del presente bando di gara ed all'esecuzione del successivo contratto di locazione, senza alcun diritto di rivalsa, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione del contratto di locazione che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge n. 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;
 - la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi e/o adeguamenti che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, anche per effetto di nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso dello stesso periodo;
 - la richiesta e l'ottenimento di eventuali nulla osta e pareri da parte delle pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori e per l'avvio dell'attività commerciale;
 - il mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
 - l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
 - l'impegno a non installare nei locali concessi in locazione videogiochi, juke-box, slot-machine e ogni altro gioco meccanico o elettronico;
 - l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D. Lgs. n. 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
 - segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;
 - mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.
 - osservare, per quanto attiene all'orario di apertura e chiusura dell'esercizio, le indicazioni previste dalle vigenti disposizioni in materia di pubblici servizi, con l'impegno a mantenere aperto l'esercizio negli orari di apertura dei servizi comunali e, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche in coincidenza di manifestazioni, riunioni, congressi, ecc. che abbiano luogo presso il Centro culturale;
 - l'impegno, in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, a non cedere a terzi il contratto.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che per manutenzione ordinaria si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali e degli impianti oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali.

Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico comunale, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte ed affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati.

Qualsiasi modifica relativa ai locali locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere obbligatoriamente

oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico comunale, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi.

I lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

15. *Migliorie*

Oltre agli interventi previsti nell'“Offerta Tecnica qualitativa”, il locatore potrà in ogni tempo proporre migliorie ai locali ed agli impianti in essi presenti al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che il locatore si riserva di esaminare e approvare, anche con eventuali prescrizioni.

Tali interventi saranno eseguiti ad esclusivo carico e spesa del conduttore che, alla scadenza del rapporto contrattuale, nulla potrà chiedere al locatore quale corrispettivo per il miglioramento apportato.

Qualora i suddetti interventi vengano eseguiti in assenza di preventiva approvazione da parte del locatore, questi potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

16. *Garanzia di protezione e riservatezza dei dati*

Il Comune di Sovizzo dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente bando e successivo contratto, potrà trattare i dati personali dell'offerente/contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti tenuti alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione di dati.

In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui al regolamento UE 679/2016.

Titolare del Trattamento è il COMUNE di SOVIZZO, C.F. e P.IVA 04506950247, nella persona del Sindaco pro tempore, con i seguenti dati di contatto: Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 21 - 36050 SOVIZZO (VI), tel. 0444 1802100, e-mail protocollo@comune.sovizzo.vi.it, PEC sovizzo.vi@cert.ip-veneto.net

Il Responsabile della protezione dei dati (c.d. DPO o RPD) è contattabile all'indirizzo email: dpo@comune.sovizzo.vi.it.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
geom. Edoardo Bacchiocchi
(documento informatico firmato digitalmente)