

DISCIPLINARE PER LA LOCAZIONE DEL BASSOFABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA 1^MAGGIO

Art. 1 - OGGETTO DELLA GARA

La presente procedura ha per oggetto l'affidamento della locazione del basso fabbricato di proprietà comunale sito in Piazza 1^ Maggio per l'esercizio delle seguenti attività:

Cod. Ateco 56.10.30 Gelateria- Pasticceria

Cod. Ateco 47.24.20 Commercio al dettaglio di torte, dolci, confetteria

L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare future richieste di ampliamento e/o integrazioni delle attività produttive.

L'Amministrazione Comunale riconoscerà a detrarre dal canone di locazione eventuali lavori di adeguamento relativi a :

- Impianto elettrico
- Impianto idraulico
- Messa a norma bagni
- Accatastamento

Per un valore massimo di €. 8.000 IVA inclusa.

Eventuali e successivi lavori potranno essere realizzati previa autorizzazione del Comune a totale carico dell'aggiudicatario, fermo restando che la proprietà dei lavori realizzati rimarrà a favore del Comune senza alcun riconoscimento economico a carico dell'aggiudicatario.

I locali e le pertinenze dati in locazione sono individuati nell'allegata planimetria con il colore giallo e vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano.

ART. 2 – DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata di 6 anni a decorrere dal verbale di consegna dell'immobile.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di rinnovo del contratto di locazione per un ulteriore periodo di 6 anni, tenendo anche conto degli interventi effettuati dall'aggiudicatario.

ART. 3 – CANONE ANNUO A BASE DI GARA

Il canone annuo posto a base di gara ammonta a €. 4.000 annui oltre IVA e dovrà essere versato all'Amministrazione Comunale in rate semestrali anticipate scadenti il 5 del primo mese del semestre di riferimento. A partire dal secondo anno di concessione il canone verrà incrementato mediante applicazione del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita per famiglie di operai e di impiegati

ART. 4. – OFFERTA

La presentazione dell'offerta dovrà seguire le indicazioni specifiche di cui a bando di gara.

L'aggiudicazione sarà effettuata mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

ART. 5 - SOPRALLUOGO: Al fine di una corretta e ponderata valutazione della proposta, da parte di ciascun concorrente, dovrà essere effettuato un sopralluogo su cui è previsto lo svolgimento del servizio, con lo scopo di prendere esatta cognizione delle condizioni che possono influire sulla formulazione della proposta medesima.

La visita di sopralluogo potrà avvenire previo appuntamento telefonico al n. 011/9620432, entro e non oltre il termine del quinto giorno antecedente alla data di presentazione dell'offerta.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante o dal direttore tecnico (muniti da documento da cui sia desumibile la carica ricoperta) o da dipendente appositamente delegato dal legale rappresentante dell'impresa mediante specifica delega scritta.

All'effettuazione del sopralluogo non saranno ammesse persone con ruoli diversi da quelli appena specificati.

Nel caso di Raggruppamenti Temporanei di Imprese o consorzi, anche non ancora formalmente costituiti, il sopralluogo dovrà essere effettuato da tutte le imprese che intendono associarsi o consorziarsi, sempre osservando le modalità descritte.

Non è ammessa la presa visione da parte di un unico soggetto per conto di più concorrenti

ART. 6 – VALIDITA' DELL'OFFERTA

Resta inteso che le offerte inviate non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione nell'aggiudicazione né la stipulazione del contratto, mentre le società partecipanti sono vincolate fin dal momento della presentazione dell'offerta per un periodo pari a 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

Si informa che il verbale di gara non avrà valore di contratto e che l'aggiudicazione dell'appalto e la conseguente stipula del contratto avverrà successivamente alle necessarie verifiche e agli altri adempimenti da parte dell'Amministrazione.

ART. 7 – ORARI E GIORNI DI APERTURA E CHIUSURA

- Dal 1 aprile al 30 settembre : dalle ore 9.00 alle ore 23.00 dal lunedì alla domenica
- Dal 01 ottobre al 31 marzo: dalle ore 9.00 alle ore 20.30 dal lunedì alla domenica
- E' facoltà dell'Aggiudicatario individuare un eventuale giorno di chiusura dell'attività.
- L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare l'accoglimento di proposte di modifiche di orario migliorative, rispetto a quanto sopra indicato.

ART. 8 – SEDUTA DI GARA

Le offerte pervenute, nei termini stabiliti dall'art. 8 del Bando "termini e modalità di ricezione delle offerte", saranno esaminate da una apposita commissione di gara composta da un numero dispari di componenti, variabili da tre a cinque, individuati tra persone competenti nelle materie oggetto del bando.

La gara sarà dichiarata aperta nel giorno 07/12/2016 alle ore 10.00, presso la sede del Comune di Vinovo Piazza Marconi, 1; in tale circostanza si procederà:

- 1) Alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti ed alla dichiarazione di irricevibilità dei plichi pervenuti tardivamente e non integri;
- 2) All'apertura dei plichi che superino positivamente la verifica di cui al precedente punto 1 ed alla verifica della presenza nei medesimi delle buste interne.
- 3) All'apertura delle buste contenenti la documentazione di gara e alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti, verificandone esclusivamente la regolarità .

- 4) All'apertura delle buste contenenti l'offerta tecnica per quei partecipanti che superino positivamente la verifica di cui ai precedenti punti e alla constatazione della presenza dei contenuti richiesti, verificandone esclusivamente la regolarità formale.

La seduta di gara è pubblica; potranno intervenire e chiedere la verbalizzazione delle proprie osservazioni i legali rappresentanti delle società o i loro delegati.

In caso di irregolarità formali, non compromettenti la par condicio tra i concorrenti e nell'interesse della stazione appaltante, il concorrente potrà essere inviato tramite Pec, a completare o a fornire chiarimenti opportuni, entro il termine massimo di 10 giorni, nei limiti di cui all'art. 83 d. 9 del D.Lgs. 50/2016.

La commissione giudicatrice, riunita in apposite sedute riservate, procederà alla valutazione della qualità del progetto tecnico, attribuendo i relativi punteggi e riparametrandoli ove necessario, secondo quanto stabilito dal presente disciplinare, i cui risultati verranno resi noti nella seduta di gara di apertura dell'offerta economica.

Le buste contenenti le offerte economiche verranno aperte in seduta pubblica in cui si procederà all'esame e alla verifica delle offerte economiche presentate.

Ai concorrenti verrà data comunicazione della graduatoria a conclusione di detto procedimento.

Le date delle sedute aperte al pubblico, diversa da quella iniziale di apertura dei plichi principali, saranno comunicate ai concorrenti a mezzo PEC, con anticipo di almeno tre giorni.

Le comunicazioni inerenti al bando in argomento verranno effettuate tramite PEC.

Sulle dichiarazioni presentate verranno effettuati i controlli di legger per verificare la veridicità di quanto dichiarato e autocertificato.

ART. 9 – CONTROLLO SUL POSSESSO DEI REQUISITI

La stazione appaltante entro dieci giorni dalla conclusione delle operazioni di gara, richiede, a mezzo PEC, all'aggiudicatario provvisorio ed al concorrente che segue in graduatoria di comprovare, entro il termine perentorio di 15 giorni dalla richiesta, il possesso dei requisiti di carattere generale, economico finanziario e tecnico – professionale dichiarati in sede di gara.

ART. 10 – ONERI E RESPONSABILITA' E OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario deve conformarsi a tutte le leggi e regolamenti in vigore che disciplinano le attività oggetto di concessione; si obbliga inoltre, ad ottenere tutte le autorizzazioni e a rispettare tutte le formalità amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività.

Fatti salvi gli obblighi e gli oneri di cui a tutti gli altri articoli del presente capitolato, è fatto obbligo all'aggiudicatario

- a) Arredare ed attrezzare il bassofabbricato con tutto il necessario per lo svolgimento dell'attività
- b) Di assumere a proprio carico gli oneri accessori legati alla gestione dei beni dati in locazione (allacciamenti, acqua, luce, telefono, riscaldamento, ecc.). Le spese per le utenze saranno determinate sulla base dei consumi accertati a mezzo dei contatori appositamente installati

- c) Di custodire i locali e l'area con la diligenza del buon padre di famiglia
- d) Di mantenere i locali e gli spazi dati in locazione in perfette condizioni igienico – sanitarie e di sicurezza. E' compreso nella pulizia dei locali, l'allontanamento dei rifiuti ed il loro corretto smaltimento secondo la vigente normativa.
- e) Di rispondere direttamente, per tutta la durata della locazione, di tutti i danni di qualsiasi natura, diretti e indiretti, arrecati a persone, cose, opere e materiali, sia del Comune che di terzi, che siano conseguenza del comportamento proprio o del proprio personale, anche nel caso di danni provocati da negligenza o da una non corretta custodia. A tale scopo il concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile, che dovrà avere un massimale per la copertura a cose pari a €. 2.000.000,00 e per danni a persone pari a €. 1.000.000,00 e dalla quale dovrà espressamente risultare che il Comune, i suoi beni ed il suo personale sono considerati terzi. Copia della polizza dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale prima della sottoscrizione del contratto o della consegna anticipata del servizio; inoltre, ogni anno l'aggiudicatario dovrà consegnare all'Amministrazione copia delle relative quietanze di pagamento. In caso di danni provocati da dolo o colpa grave dall'aggiudicatario di suoi dipendenti, l'Amministrazione si riserva il diritto di risolvere il contratto in danno all'aggiudicatario;
- f) Di adibire i locali e gli spazi oggetto della locazione esclusivamente agli usi consentiti dal presente capitolato, pena la decadenza della locazione stessa. A tal fine il locatario deve esibire prima dell'inizio dell'attività, e comunque non oltre tre mesi dall'affidamento, la licenza commerciale inerente all'attività svolta, nonché le autorizzazioni amministrative necessarie, da richiedere agli uffici Comunali competenti;
- g) Di sostenere per intero le spese necessarie per l'acquisto delle attrezzature e degli arredi per locali dati in concessione. E' fatto divieto assoluto di uso di bombole di gas metano, GPL o similari. Attrezzature ed arredi dovranno essere conformi alla normativa vigente. Essi dovranno anche corrispondere, dal punto di vista estetico, al decoro del contesto in cui il locale risulta inserito.
- h) Di provvedere, a proprie spese, alle necessarie opere di manutenzione ordinaria dei locali (imbiancatura, sostituzione e riparazione di quanto soggetto ad usura, ecc) e di sostituire le attrezzature e gli arredi non più efficienti o decorosi previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
- i) Di assicurare il buon funzionamento del servizio garantendo la presenza di prodotti di buona qualità ed in quantità sufficiente a soddisfare l'esigenza al pubblico. I prezzi applicati devono mantenersi nella media dei prezzi praticati dagli analoghi esercizi in ambito cittadino. Il listino dei prezzi dovrà essere esposto al pubblico.
- j) Di rispettare tutte le disposizioni relative alla tutela antinfortunistica del personale dipendente, all'assicurazione degli operatori e alla previdenza sociale.
- k) Di essere in regola con tutte le disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- l) Di non manomettere in alcun modo gli impianti relativi alle utenze o qualunque elemento di carattere architettonico; qualora ciò accadesse, il locatario dovrà risarcire il danno all'Amministrazione Comunale
- m) **Cauzione pari a due mensilità** prima della sottoscrizione del contratto o della consegna anticipata dei locali.

ART. 11 - STIPULA DEL CONTRATTO

L'impresa è vincolata già dal momento in cui è a conoscenza della proposta di aggiudicazione disposta in suo favore.

Il contratto è stipulato, a pena nullità, in forma pubblica-amministrativa anche in modalità elettronica a cura dell'ufficiale rogante del Comune.

Le relative spese di registrazione e bollo sono ad esclusivo carico dell'impresa aggiudicataria.

L'aggiudicatario provvisorio dovrà fornire:

- a) Certificato di iscrizione al registro delle Imprese con dicitura antimafia;
- b) Certificazione comprovante la costituzione della cauzione definitiva secondo le modalità e i termini di cui all'art. 9 lett. m del presente disciplinare.

In caso di R.T.I. dovrà inoltre essere prodotta copia autentica del mandato speciale irrevocabile con rappresentanza all'impresa capogruppo, ovvero dell'atto costitutivo del consorzio qualora non acquisito nel corso della procedura.

Effettuate con esito positivo le verifiche sul possesso dei requisiti richiesti dal bando, la stazione appaltante procede alla dichiarazione di intervenuta efficacia dell'aggiudicazione a Favore dell'aggiudicatario con conseguente invito dello stesso per la stipula del contratto.

Qualora invece la suddetta documentazione non sia prodotta o non sia confermato il contenuto delle sue dichiarazioni rese, si procederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

ART. 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO-RECESSO

La presente locazione cesserà alla scadenza contrattuale e decadrà di diritto per inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi fissati ai punti 5 e 6 del presente capitolato.

L'Amministrazione, per motivi di pubblico interesse, potrà disporre in qualunque momento la revoca della locazione dando un preavviso di almeno 6 mesi, da comunicarsi con raccomandata con ricevuta di ritorno. Il locatario potrà recedere dalla locazione a decorrere dal terzo anno della stessa e solo per comprovati motivi, dando un preavviso di 6 mesi a mezzo raccomandata A.R.

In tutti i casi di grave inadempimento del locatario, il contratto potrà essere risolto a mezzo comunicazione scritta dell'Amministrazione Comunale con lettera raccomandata A.R.

In particolare l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di risolvere il contratto nei seguenti casi:

- Gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate dal locatario anche a seguito di diffida formale ad adempiere;
- Sospensione o abbandono o mancata gestione dell'attività;
- Altri casi indicati nel capitolato.
- Mancato pagamento del canone di locazione, secondo quanto previsto dal precedente articolo 3

In caso di risoluzione del contratto per grave inadempimento l'Amministrazione si riserva la facoltà di incamerare la cauzione nonché di richiedere eventuali ulteriori

danni per qualsiasi tipo provocati al concessionario.

ART. 13 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI LOCAZIONE DELL'ATTIVITA'

Sono vietate le cessione del contratto e la sub locazione , in tutto o in parte, dei locali dove si svolge l'attività.

La cessione del contratto e/o la sub locazione, in tutto o in parte , dell'attività comporterà *ipso facto* la decadenza del contratto senza diritto ad alcun indennizzo.

ART. 14 – DIRITTO DI ACCESSO

E' garantito alle ditte concorrenti l'accesso ai documenti amministrativi al presente bando secondo quanto stabilito dall'art. 53 del D.Lgs. 50/2016 e salvo differimenti previsti dalle norme o resisi necessari a tutela della segretezza delle offerte e comunque non oltre l'atto di aggiudicazione definitiva.

ART. 15- TUTELA DEI DATI PERSONALI

La Stazione Appaltante tratterà i dati personali relativi alle ditte partecipanti al bando esclusivamente per lo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali, nei limiti ed ai sensi dei D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

I dati forniti e/o richiesti in base ad obbligo di legge ed unicamente ai fini della costruzione dei rapporti commerciali ed al suo mantenimento, saranno raccolti, trattati ed archiviati mediante procedimenti informatici e manuali, ad accesso selezionato, secondo le disposizioni di legge.

L'eventuale diffusione dei dati trattati ad altri soggetti sarà consentita nei soli limiti del perseguimento delle finalità istituzionali e delle norme stabilite dalla legge e dai regolamenti.

Le imprese concorrenti potranno esercitarne i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.

ART. 16. – CHIARIMENTI

Eventuali chiarimenti e/o informazioni complementari sul presente bando e chiarimenti di natura giuridica amministrativa potranno essere richiesti al Responsabile del Procedimento entro e non oltre il decimo giorno antecedente al termine indicato dal bando di gara per la presentazione dell'offerta al Dott. Gianluca Marannano, presso il Comune di Vinovo, inviando relativa e-mail ad il seguente indirizzo:

area.amministrativa@comune.vinovo.to.it

La stazione appaltante risponderà con pubblicazione nel sito internet del Comune di Vinovo www.comune.vinovo.to.it non oltre il sesto giorno antecedente il termine indicato nel bando di gara per la presentazione delle offerte (art. 74, c.4 del D.Lgs. 50/2016)

ART.. 17 - FORO COMPETENTE: Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti contraenti per l'interpretazione e l'esecuzione del contratto è competente il Foro di Torino

ART. 18 – RINVIO A NORME E REGOLAMENTI

Per tutto quanto non previsto e specificato nel presente capitolato si fa rinvio alle norme ed ai regolamenti applicabili in materia.