



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

## **BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE COMMERCIALE DEL LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO ALL'INTERNO DELLA "VILLA 7 POZZI" DA ADIBIRE A SERVIZIO DI BAR RISTORO**

**LA RESPONSABILE DELLA II<sup>a</sup> AREA  
dott.ssa Francesca CAPRIULO**

**PREMESSO** che:

- il Comune di Castellaneta è proprietario di un immobile sito in Castellaneta, via San Francesco, 82, identificato al Fg. 50 P.IIa 395 sub. 1 del NCEU e costituito da n. 1 locale bar, cucina e n. 3 locali bagno, per una superficie netta complessiva pari a 46 mq e un'area antistante di circa 43 mq, ubicata all'interno di un parco interamente circoscritto di circa 6.500 mq denominato Villa "7 Pozzi", di proprietà dell'Ente;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 20/10/2023, l'Amministrazione Comunale ha inteso procedere con un programma finalizzato al ripristino e valorizzazione per la successiva concessione di aree ed immobili di proprietà comunale, tra cui il Chiosco Bar della Villa "Sette Pozzi", dando contestualmente indirizzo al Responsabile della III<sup>a</sup> Area – "Pianificazione Territoriale, Manutenzione, Edilizia Privata, e Attività Produttive" di attivare tutte le procedure per il ripristino e valorizzazione per la successiva concessione e relativa gestione dell'intervento;
- con Deliberazione di Giunta n. 37 del 23/02/2024 si è modificata la D.G.C. n. 102/2023 dando indirizzo al Responsabile della II<sup>a</sup> Area "Servizi Finanziari, Tributi e Patrimonio" degli interventi relativi al Chiosco Bar Villa "Sette Pozzi";

**DATO ATTO** che è interesse primario dell'Amministrazione la massima valorizzazione dei citati immobili e pertinenze, così che possano divenire centro di aggregazione locale specificando tuttavia che in caso di aggiudicazione, gli stessi dovranno essere adibiti esclusivamente all'uso previsto dalla presente;

**RITENUTO** quindi, per quanto sopra premesso e considerato, di dover procedere all'affidamento in locazione dei locali sopra descritti tramite procedura di evidenza pubblica, nel rispetto dei principi del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. di economicità, libera concorrenza, trasparenza e rotazione, per l'individuazione di operatori economici potenzialmente interessati all'affidamento di quanto in oggetto;

### **RENDE NOTO**

Che codesta Amministrazione comunale, in esecuzione della Deliberazione di G.C. n. 37 del 23/02/2024 e della determinazione a contrarre della II<sup>a</sup> Area "Servizi Finanziari, Tributi e Patrimonio" n. 441 del 22/03/2024 intende assegnare in locazione commerciale l'immobile sito all'interno della Villa "7 Pozzi" in Castellaneta (TA) in via San Francesco 82, costituito da n. 1 locale bar di superficie netta complessiva pari a 46 mq e di un'area coperta da tettoia antistante di circa 43 mq, per la durata di complessivi anni 6, con possibilità di rinnovo non tacito per ulteriori sei anni, da adibire a servizio di bar ristoro.

A seguito di aggiudicazione dell'immobile di cui al presente bando, lo stesso dovrà essere adibito esclusivamente all'uso previsto dallo stesso.

### **1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

- Comune di Castellaneta (TA) – II<sup>a</sup> Area – Ufficio Patrimonio, con sede in Piazza Principe di Napoli, 1 – 74011, Castellaneta (TA);
- Responsabile del Procedimento: dott.ssa Francesca CAPRIULO, Responsabile della II<sup>a</sup> Area - Servizi Finanziari, Tributi e Patrimonio.
- PEC: [comunecastellanetaprotocollo@postecert.it](mailto:comunecastellanetaprotocollo@postecert.it)
- Eventuali informazioni e chiarimenti possono essere richiesti ai suddetti punti di contatto. Non saranno rilasciate informazioni telefoniche.

## 2. OGGETTO DEL BANDO

Il presente bando ha per oggetto l'assegnazione in locazione di un immobile sito in Castellaneta (TA) in via San Francesco 82 di superficie netta complessiva pari a 46 mq e di un'area antistante coperta da tettoia di circa 43 mq.

## 3. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta con aggiudicazione secondo il criterio del prezzo più alto rispetto al canone di locazione posto a base d'asta, secondo le disposizioni di cui al R.D. 23 maggio 1924 n. 827, artt. 73, lett. c) e 76.

## 4. DURATA

Il contratto di locazione è efficace dalla data di stipulazione dello stesso per complessivi anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo non tacito per ulteriori sei anni, fatta salva facoltà del locatario di recedere, qualora ricorrano gravi motivi, previa comunicazione scritta al locatore da comunicarsi con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

Il recesso unilaterale del locatario è ammesso unicamente entro il primo biennio di vigenza della presente convenzione e con congruo anticipo di almeno sei mesi. Il recesso unilaterale del concessionario oltre il predetto biennio o il mancato rispetto del termine del congruo anticipo comporta l'incameramento della cauzione definitiva da parte dell'Amministrazione comunale.

È fatta salva la facoltà del Comune di Castellaneta di recedere in ogni momento dal contratto, per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, previo preavviso scritto di almeno 6 mesi.

Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà dell'Amministrazione comunale. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di € 50,00 (cinquanta/00), salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggiore danno.

## 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è ubicato in Castellaneta (TA), all'interno della Villa 7 Pozzi, in via San Francesco 82, identificato al Fg. 50 P.lla 395 sub. 1 del NCEU del Comune di Castellaneta, ed è costituito da n. 1 locale bar, cucina e n. 3 locale bagno per una superficie netta complessiva pari a 46 mq e di un'area antistante di circa 43 mq;



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

L'immobile si trova all'interno di un parco interamente circoscritto di circa 6.500 mq di proprietà dell'ente comunale.

L'immobile viene locato nello stato di fatto in cui si trova. Sarà cura del locatario procedere alle eventuali opere e lavori necessari all'apertura, ferma restando l'onere del locatario di acquisire le necessarie autorizzazioni previste in materia. L'immobile viene locato privo di qualsiasi arredamento/attrezzatura/allestimento per cui sarà cura del locatario provvedervi. Il locatario non potrà pretendere nulla dall'Amministrazione, neanche a titolo di rimborso o di scomputo del canone, per i lavori effettuati e/o per l'arredamento necessari all'apertura del bar ristorante e/o per l'avvio dell'attività. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dal verbale alla data di consegna dello stesso, che dovrà essere sottoscritto senza alcuna riserva od eccezione.

## **6. CANONE ANNUO POSTO A BASE D'ASTA E ONERI A CARICO DEL LOCATARIO**

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell'immobile di cui sopra è pari ad € **7.000,00** (euro settemila/00) oltre IVA come per legge.

Il canone viene determinato tenendo presente i valori medi di locazione al mq per locali commerciali per la zona di riferimento. I valori vanno da 5,1 a 10,2 €% per mq.

Il canone di locazione dovrà essere versato in due rate uguali semestrali anticipate entro il quinto giorno del periodo di riferimento. In nessun caso saranno ammesse opere, lavori e forniture a scomputo del canone di locazione.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura del pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 (tre) punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108/1996.

Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 giorni dalla scadenza della rata e per due episodi, è facoltà dell'Amministrazione comunale ritenere risolto di diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

Il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno e senza richiesta del locatore, sulla base della variazione di legge dell'indice ISTAT FOI nella misura del 75% dell'indice, se positivo.

Oltre al canone, saranno a carico del locatario oneri accessori, utenze, imposte e tasse inerenti all'esercizio del bar, nonché la tenuta della contabilità e quant'altro necessario per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali, assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio di tutti i servizi affidati.

La gestione del bar sarà ad esclusivo profitto o rischio del locatario e quindi saranno a suo favore o carico gli utili, i ricavi.

Il locatario sarà tenuto a volturare a proprio nome tutte le utenze entro giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del contratto.

## **7. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

Per l'ammissione alla gara sono richiesti in capo al soggetto concorrente, se trattasi di persona fisica, o in capo al titolare dell'impresa individuale o al legale rappresentante se trattasi di società o loro delegati, i requisiti di seguito riportati:

- possesso dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D. Lgs. n.59/2010;
- possesso dei requisiti di idoneità professionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D. Lgs. n.59/2010;
- inesistenza delle cause ostative di cui al D. Lgs. 159/2011 (Disposizioni antimafia);
- assenza dei motivi di esclusione di cui agli articoli dal 94 al 98 del D. Lgs. 36/2023;
- inesistenza di ogni altra situazione che determini l'esclusione dalle procedure selettive e/o l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di procedimenti penali pendenti in materia di reati contro i minori o soggetti incapaci, con particolare riferimento alla violazione dei seguenti articoli del codice penale i quali sono elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo: 571, 572, 573, 574, 574-bis, 578, 591, 600, 600-bis, 600-ter, 600-quater, 600-quater.1, 600-quinquies, 600-octies, 609-bis, 609-quater, 609-quinquies, 609-octies, 609-undicies, 612-bis;
- essere iscritti alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno al conseguimento prima dell'avvio dell'attività. Si precisa che, nel caso in cui il partecipante alla procedura intenda provvedere all'iscrizione alla C.C.I.A.A. prima dell'avvio dell'attività, dovrà comunque essere in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione, alla data di partecipazione alla gara;
- Di non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti dell'Amministrazione comunale a qualsiasi titolo o comunque di provvedere a sanare la propria posizione debitoria entro il termine di scadenza del bando.

Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla procedura coloro i quali si trovino in una delle cause di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione; i dipendenti del Comune di Castellaneta, loro parenti entro il quarto grado e affini entro il secondo grado che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito.

## **8. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO**

Considerato che l'immobile in oggetto viene locato nello stato di fatto in cui si trova, per consentire ai soggetti interessati di formulare l'offerta economica in piena consapevolezza, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso l'immobile.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione di sopralluogo sottoscritta dal RUP o da un suo delegato, di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura.

Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa. Saranno escluse le offerte pervenute che non riportino tra la documentazione da presentare l'attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata da un soggetto incaricato dall'Amministrazione comunale.

Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Castellaneta raggiungibile ai recapiti di cui al punto 1.



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

## **9. OBBLIGHI, ONERI E MANUTENZIONI A CARICO DEL LOCATARIO.**

Il locatario è obbligato a:

- a. adibire i locali esclusivamente a bar ristoro nel rispetto del contratto e delle vigenti normative in materia;
- b. munirsi di titolo abilitante all'esercizio della somministrazione di cibi e bevande come indicato dal successivo punto 11;
- c. rispettare le regole di conduzione indicate al punto 11;
- d. curare la manutenzione come meglio indicata al punto 12 dei locali concessi in locazione;
- e. segnalare tempestivamente all'Ufficio Patrimonio del Comune ogni guasto od anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire o evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti;
- f. riconsegnare alla scadenza del contratto gli immobili in buono stato di conservazione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso e l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande che rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale senza alcun onere per la stessa né riconoscimento di alcun diritto di avviamento;
- g. consentire al Comune proprietario di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione;
- h. pagare all'Amministrazione comunale il canone di locazione con rate semestrali anticipate da versarsi entro il 15° giorno del semestre di riferimento;
- i. sostenere tutti gli oneri derivanti dalla gestione del bar ristoro e dalla manutenzione delle pertinenze;
- j. sostenere tutte le spese di consumo comprendenti oneri per approvvigionamento idrico ed elettrico, previa attivazione o volturazione delle utenze e/o nuove richieste di forniture a proprio carico;
- k. sostenere gli oneri derivanti dalle spese per le pulizie ordinarie e straordinarie e le manutenzioni ordinarie e straordinarie in genere (tra le quali rientrano la manutenzione degli scarichi e fognature, infissi ed accessori interni e esterni, nonché le finiture degli immobili);
- l. sostenere la tassa per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti solidi urbani;
- m. sostenere ogni altro onere derivante, connesso o conseguente alla gestione;
- n. designare, prima dell'inizio del rapporto locativo, un soggetto responsabile dell'attività che si svolgerà all'interno dei locali e/o della struttura, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale;
- o. provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle migliorie apportate alla struttura, solamente dopo accordo e specifica autorizzazione preventiva richiesta all'Ufficio Patrimonio;
- p. fornitura n. 3 giostrine da installare nella villa del tipo: altalene, scivolo e parete attrezzata;
- q. garantire l'apertura del bar ristoro almeno dal 1° aprile al 31 ottobre di ogni anno;
- r. garantire il libero accesso e circolazione della collettività nel parco e la libera fruizione degli spazi pubblici, comprese le attrezzature messe a disposizione dal Comune, da parte di chiunque ne faccia richiesta per uso anche svincolato dal consumo dei servizi di ristorazione offerti dal gestore.

Costituiscono oneri per il locatario le spese per gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria; sono altresì a carico del locatario i lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento ed adeguamento alla normativa vigente dell'immobile (comunque soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale); costituiscono, altresì, oneri a carico del locatario tutte le spese necessarie ad assicurare la sicurezza della



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

strutture (ex D.lgs. n.81/2008) ivi incluse l'acquisizione dei pareri da parte degli organi competenti in ragione dell'attività.

Il locatore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato senza il preventivo consenso scritto del locatore, poiché l'inosservanza determina la risoluzione del contratto a danno e spese del locatario, ai sensi dell'art.1456 cod. civ. Quanto alle eventuali modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni che venissero eseguite, al termine della locazione rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che il locatario abbia nulla a pretendere per il rimborso dei costi sostenuti, per indennizzo e/o compenso alcuno. In caso contrario, il locatore avrà l'obbligo del ripristino a proprie spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche nel corso della locazione.

## **10. ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE**

L'esercizio del bar è subordinato al possesso in capo al titolare o suo delegato:

- dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.lgs. n.59/2010 e ss.mm.ii.;
- al rilascio dell'apposita autorizzazione di pubblico esercizio ed all'osservanza di tutte le norme di carattere fiscale e sanitario disciplinanti la materia.

Il servizio di somministrazione sarà gestito dal locatario personalmente o, sempre sotto la personale responsabilità e a proprie spese, con l'ausilio di coadiutori e/o personale dipendente, purché questi siano muniti delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge. Gli eventuali coadiutori e /o dipendenti dovranno essere retribuiti nell'osservanza delle vigenti leggi e regolamenti con particolare riguardo alle assicurazioni e previdenze sociali.

Il locatario è direttamente obbligato nei confronti del personale da lui assunto con il quale stabilisce rapporti di lavoro, sollevando il Comune da ogni responsabilità, sia in materia sindacale, che nei confronti degli Istituti Previdenziali e Assistenziali.

L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione da parte del gestore delle necessarie autorizzazioni e nulla osta e quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia. Il gestore, in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico – sanitarie previste per la somministrazione di alimenti e bevande, rispondendo direttamente di eventuali inadempienze in merito. Senza l'autorizzazione del Comune non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere.

## **11. CONDUZIONE DEL BAR - RISTORO**

È vietato al locatario e/o gestore del bar di apportare modificazioni allo stato dei locali concessi in gestione senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

Al termine della gestione il locatario potrà asportare gli arredi mobili di sua proprietà, mentre dovrà lasciare nelle disponibilità dell'Amministrazione gli arredi fissi e gli abbellimenti che non siano asportabili. Resta fermo che quanto verrà realizzato e/o installato, previo detto consenso, diverrà di proprietà del Comune di Castellana Grotte, senza diritto ad alcun compenso nemmeno in occasione della scadenza del contratto di locazione.

Qualora il gestore apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese dell'affittuario, nonché il risarcimento



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

dei danni. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Nella conduzione dell'esercizio si dovranno scrupolosamente ed inderogabilmente osservare le norme di legge disciplinanti la gestione dei locali di pubblico esercizio vigenti in materia.

È fatto divieto di installazione nell'esercizio di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da divertimento e intrattenimento e comunque di gioco compulsivo per effettuare giochi d'azzardo (video poker, slot machine o simili).

Al locatario è vietato espletare nei locali del bar qualsiasi attività che non sia attinente al servizio in questione, salvo quelle espressamente autorizzate dall'Amministrazione.

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'immobile e/o della struttura, il locatario si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della Pubblica Amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

Il locatario si obbliga a non servirsi del nome del Comune nei confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune, inerenti alla gestione dell'esercizio sotto pena delle conseguenze di legge e della risoluzione immediata del contratto, intendendosi il Comune sollevato da ogni responsabilità civile e penale.

Il locatario dovrà consentire la visita dei locali a qualunque soggetto interessato ad acquisirne la conduzione, nei sei mesi antecedenti alla scadenza.

Il Gestore svolgerà la propria attività in stretto raccordo con il Responsabile del Procedimento e il personale all'uopo preposto.

## **12. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

Fermo restando che prima della consegna degli immobili verrà rilasciato il certificato di agibilità, restano comunque a carico del locatario gli eventuali lavori per rendere pienamente fruibile l'immobile; sono altresì ad esclusivo carico del locatario gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia.

Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso. Si elencano a titolo esemplificativo ma non esaustivo alcune spese a carico del gestore del bar:

- riparazione attrezzature;
- sostituzione lampadine;
- manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico del bar o altri impianti installati a cura e spese del locatario previo assenso del locatore;
- tinteggiatura pareti, verniciatura corrimani, caloriferi;
- manutenzione ordinaria serrature e infissi;
- riparazione e/o sostituzione zerbini, cassetta postale o altri accessori simili.



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

Tutti i materiali occorrenti per l'espletamento del servizio di pulizia dei locali e dei servizi igienici (detergenti, deodoranti, carta igienica, ecc.) sono a totale carico del locatario, così come tutte le attrezzature per la pulizia.

Sono altresì a carico del locatario le riparazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito della vetustà dei beni mobili ed immobili, così come rilevate in occasione del sopralluogo di cui al precedente art. 8.

Sono, inoltre, a carico del locatario:

- le spese di manutenzione straordinaria e le riparazioni necessarie all'immobile affinché siano in buono stato di manutenzione e che si dovessero rendere necessarie esclusivamente dopo l'avvio dell'attività;
- le riparazioni straordinarie agli impianti elettrici, idrici e termici ed all'immobile e che si dovessero rendere necessarie prima e dopo l'avvio dell'attività e, comunque, tutti gli oneri, le pulizie, le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili, dei servizi e/o accessori, nonché gli interventi e le manutenzioni anche diversamente denominati, sia di natura ordinaria, sia di natura straordinaria, sebbene non specificatamente mansionati del testo del bando e/o del contratto di locazione.

## 13. GARANZIE

A garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, l'aggiudicatario è obbligato a versare al Comune a titolo di garanzia e/o cauzionale, prima della stipula del contratto stesso, una somma pari a n. 1 (una) annualità del canone annuo offerto mediante una fidejussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare garantito. La fidejussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del locatore, e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze.

All'aggiudicatario inoltre spetta presentare, al momento della stipula del contratto, una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni dall'immobile locato, del parco e delle pertinenze e/o ad unità immobiliari terze attigue o confinanti. Tale polizza coprirà i danni da incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di cinquecentomila euro, e una partita ricorso per danni da incendio per un milione di euro, ed i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni al personale impiegato nell'attività commerciale, con massimali non inferiori ad un milione di euro sia per la sezione RCT che per la sezione RCO. La polizza includerà le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, eventi socio politici e atti vandalici. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

## 14. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le istanze di partecipazione alla gara dovranno pervenire all'ufficio del protocollo dell'Ente, presso il Comune di Castellana Grotte, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 15.04.2024** tramite plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura. Esternamente a detto plico dovrà essere riportata la scritta **“NON APRIRE, DOMANDA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATI ALL'INTERNO DELLA VILLA 7 POZZI DA ADIBIRE A SERVIZIO DI BAR RISTORO”**. Inoltre, sulla busta esterna dovrà essere indicato in modo leggibile il mittente, il suo indirizzo,





# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

un recapito telefonico e l'indirizzo di Posta elettronica certificata. Le domande dovranno pervenire presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Castellana Grotte, Piazza Principe di Napoli 5; in caso di spedizione postale o tramite corriere farà fede esclusivamente la data di ricezione da parte dell'ufficio Protocollo. Le domande pervenute all'Ufficio Protocollo oltre il giorno e l'ora indicate saranno escluse.

È onere del partecipante garantirsi che il plico giunga a destinazione integro ed in tempo utile, rimane a suo esclusivo carico il rischio derivante dal danneggiamento del plico prima del recapito, nonché il rischio di inesatto, tardivo recapito o smarrimento.

Il plico principale dovrà contenere due plichi sigillati. Il **primo** plico, su cui dovrà essere riportata la dicitura "*Busta A - Documentazione Amministrativa*", dovrà contenere la domanda di partecipazione redatta secondo lo schema di cui all'allegato A e quanto riportato nel punto 14.1. Il **secondo** plico, su cui dovrà essere riportata la dicitura "*Busta B - Offerta economica*", contenere l'offerta formulata secondo lo schema di cui all'allegato B e quanto riportato nel punto 14.2.

## **14.1 Contenuto della "Busta A - Documentazione amministrativa"**

La busta A dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE redatta secondo il modello allegato (Allegato A);
2. COPIA DOCUMENTO DI IDENTITÀ in corso di validità, non autenticata, del/i sottoscrittore/i e/o dichiarante/i. È sufficiente la presentazione di UNA sola copia fotostatica per ogni sottoscrittore e/o dichiarante;
3. INFORMATIVA PRIVACY debitamente sottoscritta, per presa visione, dal legale rappresentante;
4. ATTESTAZIONE DI PRESA VISIONE DEI LUOGHI, rilasciati dall'Ufficio Patrimonio.

Nel caso di associazione temporanea non ancora costituita: deve essere presentata apposita dichiarazione, ovvero per i concorrenti non residenti in Italia, idonea dichiarazione equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, debitamente sottoscritta dal Titolare o dal Legale Rappresentante o da un Procuratore dei singoli soggetti associanti, con la quale:

- a) si indica a quale operatore economico, in caso di aggiudicazione, sarà conferito Mandato Speciale con Rappresentanza con funzioni di Capogruppo/Mandatario;
- b) si indica, ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 68 del vigente D. Lgs. 36/2023, le parti delle complessive prestazioni che saranno svolte da ciascun componente il Raggruppamento Temporaneo o il Consorzio Ordinario;
- c) si riporta l'espreso impegno ad uniformarsi, in caso di aggiudicazione, alla disciplina di cui all'art. 68 del vigente D. Lgs. n. 36/2023.

Nel caso di R.T.I. o di Consorzio: unitamente alla documentazione amministrativa elencata ai precedenti punti:

- a) nel caso di R.T.I. già costituito: deve essere presentato, nei modi di cui all'art. 68 del vigente D. Lgs. n. 36/2023, il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, con indicazione del soggetto designato quale mandatario, nonché apposita dichiarazione di cui al precedente paragrafo in cui si indicano le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici raggruppati;



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

b) nel caso di Consorzio Ordinario: deve essere presentata la copia conforme dell'Atto/Delibera di individuazione delle consorziate per le quali il Consorzio stesso concorre con l'indicazione del soggetto designato mandatario nonché apposita dichiarazione di cui al precedente punto a) in cui si indicano le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici consorziati o raggruppati.

c) nel caso di costituendo R.T.I. o di costituendo Consorzio Ordinario: devono essere presentate le dichiarazioni di cui al precedente paragrafo.

Alla domanda di partecipazione, resa sotto forma di autocertificazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, dovrà essere allegata copia fotostatica leggibile, fronte e retro, del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

La domanda di partecipazione deve essere firmata, a pena di irricevibilità, dal legale rappresentante o dal suo procuratore ed in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura da cui si evincono i poteri di rappresentanza. Saranno irricevibili le manifestazioni di interesse prive di sottoscrizione.

Il Comune si riserva di sottoporre a controllo e valutazione le manifestazioni pervenute circa la posizione dei candidati, il possesso dei requisiti di partecipazione, la sussistenza di situazioni di incompatibilità e/o di conflitto di interessi nelle forme e nei modi di legge. A tal fine potrà richiedere al concorrente o agli Enti competenti la presentazione della documentazione probatoria di quanto dichiarato.

## **14.2 Contenuto della “Busta B – Offerta economica”**

La busta B dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. OFFERTA CANONE ANNUO DI LOCAZIONE, rappresentata da una dichiarazione resa in competente bollo (la mancata applicazione del bollo determina, ai sensi dell'art. 19 D.P.R. n.642 del 26/10/1972, la segnalazione alla competente Agenzia delle Entrate per la conseguente regolarizzazione), sottoscritta dal Legale Rappresentante del concorrente o dal suo Procuratore, contenente l'indicazione, così in cifre come in lettere, del canone di locazione in aumento su quello a base d'asta, oltre IVA se ed in quanto dovuta come per legge.
2. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA, debitamente sottoscritta, con la quale il Titolare o Legale Rappresentante o Procuratore del concorrente assumendosene la piena responsabilità, con specifico riferimento alla procedura in oggetto, dichiara l'avvenuta presa d'atto delle preliminari condizioni per la partecipazione alla gara e accettazione senza riserve del contenuto e delle condizioni del bando;

Nella stessa dichiarazione si deve inoltre espressamente dichiarare:

- a. di ritenere l'OFFERTA ECONOMICA, così come formulata, remunerativa e compensativa a fronte di tutte le attività da prestarsi;
- b. che la formulazione della complessiva OFFERTA ECONOMICA è stata determinata valutando:
  - a. il “rischio operativo” che la locazione in oggetto comporta a carico dell'operatore economico aggiudicatario;
  - b. i costi del lavoro, della sicurezza ed i costi assicurativi ed in particolare di quanto previsto dal vigente D. Lgs. n. 81/2008;
  - c. i costi dei materiali occorrenti per il corretto espletamento del servizio ed i costi generali.
- c. l'espressa dichiarazione di aver tenuto conto, nel redigere l'offerta, degli obblighi connessi alle disposizioni in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori, delle condizioni di lavoro, nonché di impegnarsi, nell'espletamento delle prestazioni, all'osservanza delle normative in materia;



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

- d. l'espressa dichiarazione che la complessiva OFFERTA ECONOMICA presentata, ove ne ricorrano i presupposti, è soggetta a valutazione della congruità e, se riconosciuta anomala, sarà esclusa dalla procedura di gara in oggetto;
- e. di prendere atto che il canone annuo di locazione offerto, a partire dal secondo anno, sarà automaticamente aggiornato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata secondo l'indice ISTAT FOI;
- f. l'espresso impegno a mantenere vincolata la propria Offerta Economica per almeno 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

## **16. CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE**

L'affidamento in locazione dell'immobile e della relativa area scoperta di pertinenza di proprietà comunale ubicati in via San Francesco 82 e da adibire a servizio di bar ristoro avverrà in favore dell'operatore economico che, in esito al presente bando, avrà offerto il canone annuo di locazione più alto.

La gara si svolgerà con il sistema delle offerte segrete che non possono essere inferiori al prezzo a base d'asta, pena l'esclusione dalla gara. Qualora due o più concorrenti offrissero lo stesso prezzo, si procederà ai sensi dell'articolo 77 del R.D. n. 827/1924: se i concorrenti saranno presenti si procederà nella medesima adunanza ad una licitazione privata fra essi soli a partiti segreti; colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che avranno fatto offerte uguali sarà presente all'adunanza ovvero, se presenti, non vorranno migliorare l'offerta, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario. L'aggiudicazione avrà luogo anche nel caso vi sia un solo concorrente che abbia presentato l'offerta valida. Le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dal presente "Avviso d'Asta" che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta presso il sito web o l'Ufficio Patrimonio del Comune di Castellaneta. Si accetteranno solo offerte di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta più favorevole al Comune e comunque si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Sono ammesse offerte per procura speciale che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio. In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale notarile, in originale o in copia autenticata. È ammessa la partecipazione congiunta da parte di due o più soggetti, questi dovranno presentare domanda congiunta, specificando a chi dovrà essere intestato il contratto di locazione che si assumerà la responsabilità del suo adempimento anche nei confronti degli altri utilizzatori. In caso di partecipazione congiunta, l'eventuale recesso di uno dei componenti non potrà determinare modifica delle condizioni contrattuali e tanto meno del canone di locazione offerto che rimarrà inalterato per tutta la sua durata. In caso di recesso del sottoscrittore sarà fatta salva la possibilità degli altri partecipanti di nominare un nuovo referente/contraente contrattuale che subentrerà nel rapporto locativo. Non saranno ammesse offerte fatte "per persone da nominare", né cessioni ad altri dell'aggiudicazione. L'aggiudicatario sarà vincolato ad effettuare la stipulazione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data d'aggiudicazione e comunque nei tempi più brevi posti dall'Amministrazione Comunale.

## **17. PROCEDIMENTO VALUTATIVO E ISTRUTTORIA**

Una volta scaduti i termini per la presentazione delle domande, l'Amministrazione accerterà l'ammissibilità formale delle domande, verificando la sussistenza dei requisiti di ammissibilità e rilevando d'ufficio la presenza degli altri documenti richiesti. Ai fini della valutazione, l'Amministrazione si riserva di richiedere qualsiasi ulteriore documentazione si rendesse necessaria per l'istruttoria. In tal caso la documentazione dovrà



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

essere fornita entro il termine perentorio stabilito nella richiesta. Decorso inutilmente tale termine la domanda sarà considerata inammissibile e verrà archiviata.

Le offerte saranno valutate da apposita commissione, nominata dopo la scadenza dei termini per la presentazione delle domande di partecipazione, ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. n. 36/2023.

L'eventuale aggiudicatario sarà ritenuto decaduto qualora, in sede di controllo dei requisiti oggetto di autocertificazione, si dovesse evincere la falsità o la non rispondenza di quanto dichiarato e le dichiarazioni false saranno segnalate d'ufficio alla Procura della Repubblica.

Avverso i risultati della procedura è ammesso il ricorso nelle forme di legge.

## **18. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE**

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile locato.

## **19. RISOLUZIONE**

Il contratto si risolve di diritto ex art. 1456 c.c., oltre per le cause previste negli articoli del presente bando e segnatamente in violazione degli obblighi e/o degli oneri di cui ai precedenti punti anche nei seguenti casi:

- interruzione o sospensione arbitraria dell'apertura del bar-ristoro;
- chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- frode da parte del locatario o collusione con personale appartenente alla Amministrazione Comunale;
- cessione del contratto o sublocazione a terzi;
- dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;
- perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- svolgimento di attività di intrattenimento all'interno dei locali, del parco e delle pertinenze contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro;
- mancato avvio della gestione e delle attività connesse entro il termine massimo di giorni 180 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, salvo ritardi non imputabili al locatario;
- mancato pagamento di un canone semestrale;
- sospensione dell'attività e dei servizi previsti che non dipenda da causa di forza maggiore, ma che sia imputabile al locatario;
- gravi inadempienze nell'attività di gestione;
- qualora gli immobili oggetto della locazione e/o dell'utilizzo vengano adibiti, anche parzialmente, ad usi diversi da quelli indicati nel bando e/o nel contratto;
- qualora non si provveda in maniera adeguata alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla pulizia ordinaria e straordinaria, al controllo in conformità agli impegni assunti e ad ogni altra attività finalizzata ad assicurare il continuativo e regolare uso dei locali e/o dell'area;
- qualora si dovessero verificare gravi e ripetute violazioni agli obblighi contrattuali da parte del locatario, perduranti anche a seguito di formali contestazioni del Comune rimaste inevase;
- qualora vengano accertate gravi violazioni nella conduzione del servizio di bar ristoro;
- qualora si verificassero da parte della ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado gli avvertimenti scritti dell'Amministrazione.



# COMUNE DI CASTELLANETA

C.A.P. 74011

Cod. Fisc.: 80012250736

**PROVINCIA DI TARANTO**

**UFFICIO PATRIMONIO**

PEC: comunecastellanetaprotocollo@postecert.it

Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della garanzia e/o della cauzione da parte del locatore, il locatario è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto il locatario non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

## **20. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n. 679/2016 e ss. mm. e ii. si informa che i dati raccolti saranno trattati dal Comune di Castellaneta per le finalità connesse al presente avviso nel rispetto della normativa vigente.

## **21. DICHIARAZIONI MENDACI**

I partecipanti sono avvisati che la presentazione di false dichiarazioni:

- comporta sanzioni penali (art.76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445);
- costituisce causa d'esclusione dalla partecipazione alla presente procedura.

Se la falsità delle dichiarazioni rese in sede di gara viene accertata successivamente all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, il locatario decade dall'aggiudicazione e ed è tenuto all'immediato rilascio dei locali e delle aree comunali.

## **22. PUBBLICITA'**

Il testo integrale del presente avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Castellaneta, nella home page del sito istituzionale dell'Ente (<https://www.comune.castellaneta.ta.it/>), oltre che nella sezione "Trasparenza-Bandi di gara e contratti" per 21 (ventuno) antecedenti la data fissata per l'asta.

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso potranno essere inoltrate via email al seguente indirizzo PEC: **comunecastellanetaprotocollo@postecert.it** entro 5 gg. lavorativi dalla scadenza del termine fissato per l'inoltro delle offerte. Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte oltre la scadenza sopra detta.