

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE
SITO IN CESARA IN PIAZZA G. MARCONI DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

SI RENDE NOTO

che in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 40 in data 01/10/2025 è stata indetta una procedura di evidenza pubblica per la locazione di un'unità immobiliare di proprietà del Comune di Cesara attualmente disponibile di seguito identificata.

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

LOCALE COMMERCIALE

Identificazione: Immobile ad uso commerciale sito in Comune di Cesara - Piazza Guglielmo Marconi n. 2;
Dati catastali: N.C.E.U./ Foglio 6 mappale 207 sub 3

Piano terra comprendente: area polivalente - area WC e Spogliatoio personale - area lavanderia - area stoccaggio raccolta differenziata - area Cucine e lavaggio - area ingresso e disimpegno per ascensore - area cantina per bar e ristorante - area centrale termica;

Piano ammezzato comprendente: disimpegno scale - area disimpegno ascensore e servizi igienici - area wc / servizi igienici;

Piano Primo comprendente area Spazio eventi "Sala Archi" - area wc - area ufficio.

I rimanenti spazi del piano primo saranno da considerarsi "non utilizzabili" in quanto necessitano di lavori edili al fine dell'utilizzo;

I locali del Piano Primo e specificatamente la "**Sala Archi**" con relativo servizio igienico e ufficio, essendo inserita come idonea alla celebrazione dei matrimoni (così come indicato nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30.06.2015) potrà essere utilizzata dal gestore ma dovrà restare a disposizione del Comune e delle Associazioni che ne facciano apposita richiesta con preavviso di almeno 10 gg.

Il rimborso spese per l'utilizzo sarà regolamentato con successivo atto.

L'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta oltre che dotato degli arredi e delle attrezzature presenti di proprietà del Comune, nello stato in cui si trovano.

Si precisa che gli interventi, modifiche e/o migliorie che dovessero essere apportate dall'aggiudicatario alle strutture ed agli impianti dell'immobile resteranno al termine del contratto di locazione di proprietà del Comune di Cesara senza che l'operatore uscente abbia nulla a pretendere.

La locazione ha luogo a fronte del pagamento di un canone da corrisondersi in rate mensili.

2 - ATTIVITÀ CONSENTITE

I locali oggetto di locazione possono essere adibiti esclusivamente all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar e ristorazione), come già adibiti precedentemente. In particolare, si tratta dell'attività di "somministrazione alimenti e bevande con servizio e consumazione al tavolo con cucina".

È vietata ogni diversa destinazione del locale con particolare riferimento alle attività di sala giochi, agenzia di scommesse e similari.

Si fa inoltre richiamo alla D.G.R. n. 85-13268 s.m.i. dell'8 febbraio 2010: "Legge Regionale 29 dicembre 2006 n. 38 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande".

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

3 - DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di locazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392, è fissata in anni 6 (sei), con rinnovo tacito di ulteriori anni 6 (sei), salvo disdetta del locatore da inoltrarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale. È facoltà del locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto previa comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata, da inoltrarsi almeno sei mesi prima del recesso.

Il Comune di Cesara potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto di locazione prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) variazioni di destinazione, non autorizzate dall'Amministrazione Comunale, relative all'uso dei locali in locazione;
- b) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- c) concessione in sub-locazione o in uso a soggetti terzi dei locali, fatti salvi i casi previsti dalla legge, senza la previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e verifica dei requisiti;
- d) mancata corresponsione del canone di locazione.

Viene fatta salva la possibilità tra le parti di concordare una decorrenza posticipata se per esigenze oggettive i locali non siano ancora disponibili per lo svolgimento dell'attività.

In caso di scioglimento del contratto, l'Amministrazione Comunale procederà ad un nuovo affidamento.

Imposte e spese relative alla registrazione del contratto sono suddivise fra i contraenti come per legge, ad eccezione dell'imposta di bollo che resta a carico del locatario. Saranno a carico del locatario imposte, tasse, assicurazioni e consumi delle utenze relative alla conduzione dell'immobile.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte del Comune di Cesara e/o di altri soggetti di diritto pubblico.

4 - VALORE DELLA LOCAZIONE (Canone)

L'importo annuale del canone di locazione, posto a base d'asta è fissato in € 6.000,00 (Euro seimila/00) oltre iva di legge, se dovuta, corrispondente a € 500,00 (Euro cinquecento/00) mensili, fatta salva la rivalutazione ISTAT.

Il pagamento del canone di locazione avverrà in rate mensili anticipate mediante versamento al tesoriere comunale, entro il giorno 5 del mese di riferimento.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del contratto di affitto, a semplice richiesta del Comune.

Tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula dell'affitto, sono interamente a carico dell'affittuario.

5 - SCELTA DEL LOCATARIO

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più alta rispetto al canone annuale posto a base di gara. La valutazione delle offerte economiche sarà effettuata da una apposita Commissione Giudicatrice a tale scopo nominata. L'aggiudicazione avverrà nei confronti del soggetto che presenterà l'offerta economica più alta.

6 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara gli imprenditori individuali e le società, anche cooperative, che rispettino i requisiti descritti ai successivi artt. 7 e 8.

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

7 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE DI ORDINE GENERALE

Possono partecipare al presente procedimento i soggetti che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi della normativa vigente.

Sono ammessi a presentare offerta i soggetti, regolarmente iscritti al Registro delle Imprese tenuto presso la CCIAA e che abbiano per oggetto l'esercizio delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in quanto è espressamente richiesta la garanzia di continuità delle medesime attività e che:

1. non si trovino in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del d.lgs. n. 81/2008;
2. non si trovino in stato di crisi o di insolvenza, di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria e che non abbiano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali o analoghe situazioni né versino in stato di sospensione o cessazione dell'attività;
3. non presentino cause ostative all'accesso e all'esercizio di attività commerciali di vendita e somministrazione ex art. 71 del d.lgs. n. 59/2010 (Attuazione direttiva 2006/123/CEE relativa ai servizi nel mercato interno);
4. siano in possesso, personalmente o tramite preposto, di qualifica "SAB" di cui alla Legge Regionale 38/2006, articolo 5;
5. non risultino morosi nel pagamento di canoni e tributi dovuti al Comune di Cesara, né abbiano avuto sentenze di condanna passate in giudicato per liti contro il medesimo Ente negli ultimi cinque anni *(a partire dalla data di pubblicazione del bando)*;
6. non siano stati condannati con sentenza passata in giudicato o siano stati oggetto di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o siano stati soggetti all'applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati in danno dello Stato o della Comunità Europea che incidano sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, della direttiva CE 2004/18;
7. non siano incorsi in cause di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D Lgs. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto;
8. non abbiano commesso infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro e siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali in favore dei lavoratori come risultante da apposito Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) in corso di validità alla data dell'offerta e dell'aggiudicazione;
9. non si siano resi colpevoli di illeciti professionali, tali da rendere dubbia la loro integrità o affidabilità;
10. non siano a conoscenza di situazioni di conflitto d'interesse derivanti dalla partecipazione alla gara;
11. siano in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla Legge n. 68/1999.

I concorrenti devono impegnarsi ad esercitare l'attività di cui all'art. 2 conformemente a tutte le prescrizioni di cui al presente bando ed alle condizioni indicate nell'offerta, assumendo anche tutti gli oneri e le penalità derivanti da eventuali inadempienze.

Il possesso dei requisiti viene dichiarato dal concorrente ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 con le modalità indicate utilizzando, esclusivamente, il modello di istanza di partecipazione, allegato al presente bando a formarne parte integrante e sostanziale.

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

8 - REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 71 COMMA 6 DEL D.LGS. 59/2010

Ai fini dell'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, l'affittuario, sia esso società o ditta individuale, e gli eventuali preposti, dovrà possedere i requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente in materia, come previsti dall'art. 71 comma 6 del d.lgs. 59/2010.

9 - SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Prima di presentare l'offerta, i concorrenti dovranno effettuare un sopralluogo presso le strutture immobiliari oggetto di affitto. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal rappresentante legale o da personale dipendente dell'impresa munito di specifica delega scritta, previo appuntamento da fissare con anticipo di almeno 2 giornate lavorative telefonando agli Uffici Comunali (tel. 0323827115) o a mezzo e-mail municipio@comune.cesara.vb.it

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata, da parte del Comune, apposita attestazione dell'avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserita con la documentazione amministrativa allegata alla domanda di partecipazione.

Non verranno ammessi alla gara i concorrenti che non avranno effettuato il sopralluogo alla struttura.

10 - ULTERIORI OBBLIGHI E DIVIETI GRAVANTI SUL LOCATARIO

Al locatario sarà consentito al massimo 1 (uno) giorno di chiusura settimanale. Nei rimanenti giorni della settimana devono essere garantite almeno due aperture mattutine per garantire il servizio di bar caffetteria. È fatto assoluto divieto al locatario di installare nei locali e nelle pertinenze slot-machines o altra apparecchiatura simile che possano indurre dipendenza dal gioco o altro, come pure lo svolgimento di attività non rispondenti al decoro e al buon costume

11 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione verrà effettuata secondo le modalità di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. ed avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta pari a € 6.000,00 (Euro seimila/00).

Saranno ammesse unicamente offerte uguali o superiori a 6.000,00 €/anno.

Le offerte presentate con valore inferiore al prezzo base di gara non saranno ritenute valide.

Non saranno ammesse offerte subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni, né offerte parziali, indeterminate o in ribasso.

L'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che avrà offerto la somma più alta. In caso di parità di offerta, l'aggiudicatario verrà scelto mediante sorteggio pubblico.

L'aggiudicazione avrà luogo anche nel caso vi sia un solo concorrente che abbia presentato l'offerta valida.

L'esito della gara sarà pubblicato sul sito internet del Comune e all'Albo Pretorio.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni legislative e regolamentari vigenti. L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà, ricorrendone i motivi, di revocare, modificare o prorogare il presente bando. In tali ipotesi i partecipanti non avranno diritto ad alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento e/o indennizzo comunque denominato.

Si specifica che in caso di revoca, annullamento, risoluzione dell'aggiudicazione l'Amministrazione si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di procedere ad affidare la locazione agli altri soggetti che occupano le posizioni utili immediatamente successive nella graduatoria sulla base delle offerte da questi presentate

12 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati al presente affidamento dovranno far pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 17/03/2026** all'Ufficio Protocollo del Comune di Cesara in plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno la seguente dicitura: "AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN CESARA IN PIAZZA G. MARCONI DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE",

Sul plico, dovrà anche essere indicato il cognome e nome ed indirizzo del mittente (se impresa individuale) o la denominazione e la sede dell'impresa (se in forma societaria).

Il plico principale di cui al precedente capoverso dovrà contenere al suo interno DUE BUSTE debitamente chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi, recanti l'intestazione del mittente, e rispettivamente contrassegnate dalla dicitura

- "Busta A – Documentazione amministrativa";
- "Busta B – Offerta economica";

La data di apertura delle offerte sarà comunicata ai partecipanti successivamente al termine di presentazione delle offerte mediante comunicazione mezzo PEC oltre che per pubblicazione sul sito internet del Comune di Cesara.

"Busta A – Documentazione amministrativa"

Nella "Busta amministrativa" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. La domanda di partecipazione all'asta, redatta in bollo, conformemente al fac-simile di cui al modello allegato A), che dovrà essere sottoscritta con firma leggibile. Alla suddetta domanda dovrà essere allegata, a pena di esclusione:
 - una copia fotostatica di un documento di identità non scaduto del sottoscrittore;
2. Garanzia provvisoria da costituirsi nel seguente modo:
deposito cauzionale a garanzia dell'offerta, pari a tre mensilità del canone mensile a base d'asta (Iva esclusa), di € 1.500,00 da costituirsi in uno dei seguenti modi:
 - versamento presso la Tesoreria Comunale in una filiale BANCA INTESA — IBAN: IT45B0306945550000000063935;
 - mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. La fidejussione avrà validità per una durata di 200 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato ed in regola con le vigenti disposizioni della legge sul bollo;

Tale somma verrà trattenuta all'aggiudicatario in conto deposito cauzionale (reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale).

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla seduta di gara, senza corresponsione di interessi

3. Copia del bando di gara firmato dal legale rappresentante o dal procuratore del concorrente per totale ed espressa accettazione
4. Copia della documentazione attestante il possesso, da parte del titolare, dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 comma 6 del d.lgs. 59/2010.
5. Dichiarazione dell'addetto del Comune attestante l'avvenuto sopralluogo.

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

“Busta B – Offerta economica”;

Inserire nella busta B il documento di offerta da redigersi usando esclusivamente il modello allegato al presente bando “MODELLO B – Dichiarazione di offerta economica”, debitamente compilato e sottoscritto.

Tutti i prezzi dovranno essere espressi in euro con un numero massimo di cifre decimali dopo la virgola pari a 2 (due); in caso di espressione degli importi con un numero di decimali superiore a tale limite, saranno considerate esclusivamente le prime 2 (due) cifre decimali dopo la virgola, senza procedere ad alcun arrotondamento.

13 - ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore dovrà farsi carico dei seguenti oneri:

a) le utenze di energia elettrica, acqua, gas metano, servizio rifiuti (il conduttore provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti). Le suddette spese dovranno essere sostenute con l'istestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario.

b) EVENTUALI lievi modifiche interne non strutturali per adeguamenti funzionali o impiantistici che si rendessero necessari in base alle necessità commerciali dell'aggiudicatario (quali ad esempio gli allacciamenti/scarichi della cucina, l'arredamento del bancone bar, ecc.); tali innovazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà richiedere le autorizzazioni necessarie agli Uffici Comunali, e NON danno diritto al riconoscimento di nessun rimborso economico per eventuali migliorie apportate all'immobile;

c) oneri per l'ordinaria pulizia e sanificazione secondo le norme vigenti in materia;

d) derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie;

e) controlli annuali relativi all'ascensore

f) manutenzione ordinaria così intesa a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico;
- Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari;
- Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti;
- Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni;
- Manutenzione ordinaria di attrezzature e altro materiale di arredo;
- Impianti di illuminazione, videocitofono e altri impianti speciali: manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione;
- Impianti di riscaldamento, condizionamento, produzione acqua calda: manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario; conduzione, pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale; Lettura dei contatori; acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua;
- Impianto antincendio (manutenzione ordinaria; ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi);
- Impianto televisivo: manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato;

g) gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, restando a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;

h) ACQUISIZIONE DI TUTTE LE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE E DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PRESSO GLI UFFICI ED ENTI COMPETENTI PER MATERIA, oltreché assunzione a proprio carico di qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Cesara da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81, impegnandosi a stipulare apposita polizza assicurativa in merito e presentandone copia al Comune prima della sottoscrizione del contratto di locazione, come da successivo p. 16, ultimo comma;

i) restano a carico del conduttore le verifiche, gli eventuali lavori e l'acquisizione dei titoli autorizzativi necessari per il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, impianti tecnologici ed antincendio e di

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

quelle connesse alle attività svolte.

j) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti da fatti di terzi.

k) Le spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e al pagamento dell'imposta di registro, che, nella misura di legge, prevista pari al 50 % del totale, dovrà essere rimborsata dal conduttore.

l) Il conduttore sarà responsabile dei danni che dovessero comunque derivare a terzi o al Comune in dipendenza della gestione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi, richiamando in proposito la clausola di stipula della polizza assicurativa di cui alla precedente lett. h).

m) Il conduttore esonera espressamente il Comune di Cesara da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare agli utenti da fatti o omissioni, dolosi o colposi, propri o di propri dipendenti o di terzi richiamando in proposito la clausola di stipula della polizza assicurativa di cui alla precedente lett. h).

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

o) Il conduttore non potrà servirsi del nome del Comune di Cesara nei confronti dei fornitori di merci, né contrarre impegni di qualsiasi specie, a nome del Comune stesso, inerenti alla gestione dell'esercizio sotto pena delle conseguenze di legge e della risoluzione immediata del contratto. Il Comune si intende sollevato da ogni responsabilità civile e penale.

p) Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia.

Il Comune riserva a sé stesso, per manifestazioni relative alla festa patronale o altre ricorrenze, l'utilizzo della struttura impegnandosi a darne utile preavviso e di concordare con il gestore l'eventuale collaborazione per lo svolgimento delle stesse.

14 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La procedura di aggiudicazione, in data da definirsi che sarà comunicata in seguito, sarà svolta da un'apposita Commissione, la quale procederà, in seduta pubblica, presso la Sede del Comune di Cesara, allo svolgimento delle seguenti attività:

FASE 1

- Verifica della ricezione delle offerte presentate;
- Apertura delle domande pervenute in ordine di protocollo ed apertura della Busta amministrativa;
- Verifica della presenza dei documenti richiesti contenuti nella Busta amministrativa.
- Ammissione dei concorrenti.

In tale fase, le Offerte economiche resteranno chiuse e, quindi, il relativo contenuto non sarà visibile né alla Commissione di gara, né agli altri concorrenti, né a terzi.

FASE 2

La Commissione di gara nominata dall'Amministrazione, procederà in seduta pubblica alla:

- Apertura delle Offerte economiche dei concorrenti ammessi.
- Verifica del canone annuale offerto ed indicato nella "Dichiarazione di offerta economica".

I concorrenti che volessero presenziare alla seduta pubblica potranno partecipare con il proprio titolare, legale rappresentante o altra persona appositamente delegata (in possesso di delega).

Potrà assistere alla seduta un solo rappresentante per ogni concorrente

Dopo le suddette fasi, la Commissione sarà in grado di stilare una graduatoria provvisoria delle offerte rendendola nota ai concorrenti tramite apposita comunicazione.

Si ribadisce che l'Amministrazione si riserva:

- la facoltà di non procedere ad aggiudicazione qualora ritenga, a suo insindacabile giudizio, che nessuna delle offerte presentate sia rispondente alle proprie esigenze;

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

- la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche nel caso pervenga una sola offerta, purché valida e ritenuta vantaggiosa;
- la facoltà di indire nuovamente, sospendere o annullare la gara, nonché di prolungarne i termini di scadenza. In ogni caso i concorrenti non hanno diritto a compensi, indennizzi, rimborsi spese o altro.

L'offerta presentata non potrà essere ritirata una volta scaduto il termine ultimo fissato nel bando per la sua presentazione.

L'Amministrazione provvederà a rendere note le date delle sedute pubbliche relative alla presente gara mediante successiva comunicazione inviata a mezzo PEC o raccomandata a/r all'indirizzo dei concorrenti, nonché pubblicazione sul sito web del Comune di Cesara.

Il Comune di Cesara procederà in un secondo tempo alla fase dei controlli.

Dopo l'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, il conduttore sarà invitato a stipulare un contratto da redigersi in forma pubblica amministrativa. Imposte e spese relative alla registrazione del contratto sono suddivise fra i contraenti come per legge, ad eccezione dell'imposta di bollo che resta a carico del locatario. Resterà a carico di quest'ultimo il pagamento di tutte le ulteriori spese e tasse inerenti e conseguenti dovute secondo le leggi in vigore.

Qualora il conduttore non esegua tempestivamente tutti gli adempimenti prescritti ai fini della stipula del contratto o li esegua in modo irregolare e/o incompleto o non si presenti alla data e nel luogo fissati per la stipula senza una valida giustificazione, esso si considererà decaduto dall'aggiudicazione. In tal caso l'Ente aggiudicatario avrà diritto di ritenere la garanzia provvisoria versata nonché a chiedere il risarcimento dei maggiori danni patiti.

Il Comune di Cesara avrà inoltre il diritto di assegnare al soggetto che segue in graduatoria. Sono in ogni caso a carico del soggetto inadempiente le maggiori spese sostenute dall'Amministrazione. L'esecuzione in danno non esime la ditta da eventuali responsabilità civili.

ART. 15 - VINCOLATIVITÀ DELLE OFFERTE

I concorrenti, per il solo fatto di partecipare alla gara, accettano esplicitamente ed incondizionatamente le condizioni, i vincoli, gli obblighi e le clausole stabilite dal Bando, e dalla ulteriore documentazione di gara, nessuna esclusa. L'offerta vincola il concorrente fin dal momento della sua presentazione.

È consentito agli offerenti di svincolarsi dalla propria offerta dopo 180 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta stessa, in caso di mancata aggiudicazione, entro detto termine, per motivi imputabili all'Amministrazione.

Il Comune di Cesara rimane impegnato solo con la stipula del contratto, che resta comunque condizionata alla verifica dei requisiti e della documentazione presentata dall'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà tenuto a garantire l'apertura del locale entro tre mesi dalla stipula del contratto con l'Amministrazione previo deposito della prevista S.C.I.A. commerciale di avvio attività di somministrazione cibi e bevande presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive competente per il Comune di Cesara.

16 - GARANZIE

A garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, l'aggiudicatario è obbligato a versare al Comune di Cesara a titolo di garanzia e/o cauzionale, prima della stipula del contratto stesso, una somma pari a n. 3 (tre) mensilità 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 Comune di Cesara, 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, che 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, prima della stipula del contratto, una polizza rilasciata da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni causati all'immobile locato e delle pertinenze e/o ad unità immobiliari comunali attigue o confinanti. Tale polizza dovrà coprire i danni da incendio, furto ed eventi speciali per € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) ed i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni al personale impiegato nell'attività commerciale, con massimali non inferiori ad € 1.000.000,00 (Euro un milione/00) 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 sociopolitici e atti vandalici. Le

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

ART. 17 - RISOLUZIONE

Il contratto potrà essere risolto da parte del Comune di Cesara, ai sensi dell'art. 1456 c.c., oltre che per le cause espressamente previste dal presente bando, per violazione degli obblighi e/o degli oneri di cui ai precedenti punti 13, 14, anche nei seguenti casi:

- chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- frode da parte dell'affittuario o collusione con personale appartenente alla Amministrazione Comunale;
- interruzione o sospensione arbitraria di almeno 20 (venti) giorni naturali e consecutivi dell'apertura del ristorante;
- cessione del contratto o sub-locazione a terzi senza previa autorizzazione da parte del Comune di Cesara;
- assoggettamento a una procedura di liquidazione giudiziale, di concordato preventivo, amministrazione straordinaria, o, comunque, insorgenza di una situazione di crisi o insolvenza;
- perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- svolgimento di attività di intrattenimento all'interno dei locali, 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 affitto, salvo ritardi non imputabili all'affittuario;
- mancato pagamento di due rate mensili, anche non consecutive, del canone di locazione;
- sospensione dell'attività e dei servizi previsti che non dipenda da causa di forza maggiore ma che sia imputabile all'affittuario;
- gravi inadempienze nell'attività di gestione;
- qualora gli immobili oggetto dell'affitto e/o dell'utilizzo vengano adibiti, anche parzialmente, ad usi diversi da quelli indicati nel bando e/o nel contratto;
- 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 somministrazione alimenti e bevande.

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 **conduttore** non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

ART. 18 - PENALI

A discrezione insindacabile del Comune di Cesara ed in alternativa alla facoltà di richiedere e far valere la risoluzione del rapporto contrattuale di locazione, qualora il conduttore non provveda ad ottemperare agli obblighi ed agli oneri derivanti dal contratto, l'Amministrazione comunale potrà comminare ad esso una penale di importo pari ad € 50,00 (cinquanta/00), per ogni giorno di mancata ottemperanza, con diffida a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni. Ove alla scadenza di detto termine l'inadempimento permanga, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione contrattuale.

Se l'Amministrazione ha già comminato al conduttore una o più penali ai sensi del comma precedente, l'importo per la nuova penale sarà pari ad € 100 (cento/00), per ogni giorno di mancata ottemperanza. In ogni caso l'Amministrazione diffida il conduttore a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni, ad adempiere agli obblighi ed oneri derivanti dal rapporto contrattuale e, in caso di inadempimento, potrà procedere alla risoluzione del contratto ai sensi del precedente articolo 21 e di tutte le altre clausole che la prevedono.

Nei casi in cui la violazione contestata sia particolarmente tenue, su richiesta dell'aggiudicatario e sempre che questi abbia provveduto a rimuovere l'inadempimento, l'Amministrazione comunale, con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio, potrà ridurre l'importo fino al 50% delle somme indicate ai commi precedenti.

COMUNE DI CESARA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza g. Marconi 6 – C.A.P. 28891 - Codice Fiscale 00436290035 - Tel. 0323/827115

E-Mail: municipio@comune.cesara.vb.it - Web: www.comune.cesara.vb.it

19 - CHIARIMENTI

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet dell'ente e alla sezione Avvisi. Tutta la documentazione potrà essere scaricata cliccando sul link collegato.

Il Responsabile del Procedimento è il Sig. **Falda Emilio**.

Informazioni, richieste di chiarimenti, potranno essere richiesti tramite mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

municipio@comune.cesara.vb.it

cesara@cert.ruparpiemonte.it

ed al seguente numero telefonico 0323 - 827115 (Uffici Comunali)

ART. 20 - FORMA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma pubblico amministrativa. Imposte e spese relative alla registrazione del contratto sono suddivise fra i contraenti come per legge, ad eccezione dell'imposta di bollo che resta a carico del locatario.

Indicativamente le spese contrattuali vengono quantificate in circa 1% del canone complessivo relativo all'intero periodo di 6 anni, oltre a bolli ed eventuali diritti di segreteria.

15 - TRATTAMENTI DEI DATI

Il D.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") e il Regolamento europeo n. 679/2016 prevedono la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Secondo la normativa indicata, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei partecipanti all'Asta. Ai sensi dell'articolo 13 del D.lgs. n. 196/2003, pertanto, si informa che, i dati personali saranno raccolti presso questa Amministrazione per gli adempimenti inerenti alla procedura concorsuale e trattati anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo. L'indicazione di tali dati è obbligatoria ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione. Le medesime informazioni possono essere comunicate unicamente alle altre Amministrazioni pubbliche direttamente interessate alla procedura concorsuale o alla posizione giuridico-economica del partecipante. L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 della citata legge. Tutti i dati personali raccolti saranno trattati in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e, comunque, nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del D.P.R. 445/2000 e D.P.R. 412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs 196/2003. In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del D.Lgs 196/2003. Il responsabile del trattamento dei dati è il responsabile del procedimento. È in ogni caso consentito l'accesso agli atti mediante visione degli stessi qualora la loro conoscenza sia necessaria per curare o difendere interessi giuridici. Il concorrente, con la partecipazione, consente, per tutte le esigenze procedurali, al trattamento dei propri dati personali. Titolare del trattamento è il Comune di Cesara.