

COMUNE DI RIOLO TERME

Provincia di Ravenna

Settore Segreteria – via Aldo Moro n. 2

Responsabile del Settore: dott.ssa Antonella Caranese

Tel 0546 / 77411 – fax 0546 70842 – C.F. 00226010395

Bando di gara per la locazione dell'immobile destinato a bar- ristorante – pizzeria - birreria ed affini di proprietà del Comune di Riolo Terme e situato in via Firenze n. 18/c

Bando di gara ad evidenza pubblica - CIG 7283665E7D

Premessa

L'immobile di cui all'oggetto è situato in Riolo Terme, via Firenze n. 18/c.

I locali dovranno ospitare un bar-ristorante-pizzeria-birreria ed affini per un totale di circa 335 mq oltre agli spazi esterni.

La concessione avrà la durata di 6 anni **rinnovabili** e prevede che il vincitore del Bando provveda direttamente all'arredo della cucina, del bar e del ristorante pizzeria, della birreria o affine.

Possono partecipare al bando soggetti pubblici o privati, società e cooperative, gruppi non ancora costituiti in società che si impegnino a farlo entro trenta (30) giorni dalla data di comunicazione dei risultati, abilitati alla gestione dell'attività.

Ferma restando la libertà del conduttore nelle scelte per il miglior raggiungimento del risultato di impresa, l'Amministrazione comunale suggerisce al futuro gestore di perseguire i seguenti indirizzi:

- Il locale vuole essere una risorsa ricreativa per il Comune di Riolo Terme in grado di accrescere la conoscenza e la frequentazione della zona termale e dell'area adiacente al Parco Fluviale. La gestione del locale dovrà privilegiare la vocazione a luogo della convivialità e dell'aggregazione.

- Il locale ha come prerogativa base la sua sostenibilità economica, sociale e ambientale. La sostenibilità economica è rappresentata dalla sua capacità, una volta avviato il progetto, di finanziarsi in modo autonomo ed indipendente, generando il reddito ed il lavoro necessari per il proprio sostentamento.

- La sostenibilità ambientale è rappresentata dalla sua capacità di valorizzare l'area del Parco fluviale presso il quale sorge la struttura e di applicare le migliori pratiche disponibili per ridurre il consumo di risorse e la produzione di rifiuti ed inquinamento.

- Il bar-ristorante-pizzeria-birreria o affini dovrà autosostenersi economicamente e corrispondere all'Amministrazione Comunale un canone di affitto trimestrale.

Nel bar-ristorante-pizzeria-birreria ed affini è fatto divieto di installare ed utilizzare slot machines o videolottery al fine di concorrere a contrastare le ludopatie.

Per la locazione del bar-ristorante-pizzeria-birreria o affini si applicano le norme contenute nella L. 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., salvo le deroghe contenute nel presente bando.

La domanda di partecipazione dovrà essere depositata

entro le ore 13.00 del giorno 18 dicembre 2017

presso la Sede Municipale del Comune di Riolo Terme, in Via A. Moro n.2, 48025 Riolo Terme (RA).

1. Durata della locazione

La durata della locazione è prevista in 6 anni con possibilità di successivo rinnovo per altri 6 anni, con modalità e termini stabiliti nel contratto, salvo il diniego nei casi previsti dall'art. 29 della L. 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.

In caso di mancata o ritardata restituzione dei locali alla scadenza, la parte conduttrice, sarà tenuta a:

- pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

2. Entità dell'affidamento

Ai fini dell'imposizione indiretta, la locazione è soggetta a regime impositivo IVA in quanto trattasi di bene strumentale ai sensi dell'art. 10 punto 8 del DPR n. 633/72.

La base d'asta relativa al canone annuale da corrispondere all'Amministrazione Comunale in quattro rate trimestrali entro il 5 gennaio, 5 aprile, 5 luglio, 5 ottobre di ogni anno, per la locazione dell'immobile è **fissato in € 16.800,00 al netto dell'IVA.**

Saranno ammesse solo offerte uguali o a rialzo rispetto alla cifra di € 16.800,00 annui di imponibile.

Al termine di ogni anno di locazione, a partire dal terzo anno della locazione, il costo del canone d'affitto sarà soggetto a revisione secondo gli indici ISTAT.

La zona del locale denominato "Sala Verde o Est" (ricoperta da un telone) viene consegnata nelle condizioni in cui si trova e non utilizzabile. La Ditta aggiudicataria potrà valutare, in totale autonomia, se renderla utilizzabile con una nuova struttura idonea: in tal caso, dovrà presentare all'Amministrazione comunale il relativo progetto esecutivo per la sua approvazione e con oneri a suo carico; oppure chiederne la totale rimozione con costi a carico del Comune di Riolo Terme.

Nel primo caso (realizzazione nuova struttura) l'Amministrazione comunale potrà prendere accordi con la Ditta aggiudicataria per l'eventuale scomputo della spesa sostenuta dal canone di locazione come anche per rideterminare il valore del canone di locazione annuo con i medesimi criteri utilizzati per determinare il canone di cui all'allegata perizia (ALLEGATO 1).

3. Recesso anticipato del conduttore

La parte conduttrice avrà la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Alla scadenza del contratto o alla sua anticipata risoluzione nel caso di recesso i locali dovranno essere restituiti dal conduttore all'Amministrazione comunale di Riolo Terme, previa stesura di un verbale sottoscritto dalle parti nel quale dovrà essere indicato lo stato dell'immobile ed eventuali danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso.

4. Ritardato o mancato pagamento

Il mancato pagamento di **due** rate di canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del Codice Civile.

5. Gestione del bar-ristorante-pizzeria-birreria – Obblighi a carico del gestore

Il soggetto gestore sarà tenuto a:

- utilizzare i locali concessi esclusivamente per l'uso di bar – ristorante – pizzeria-birreria **ed attività connesse**;
- custodire con cura tutti i locali relativi al bar-ristorante-pizzeria-birreria o affini;
- provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali;
- garantire quotidianamente la pulizia e l'igiene di tutte le aree interne ed esterne di competenza;
- corrispondere il canone trimestrale con le seguenti scadenze entro il 5 gennaio, 5 aprile, 5 luglio, 5 ottobre di ogni anno;
- sostenere tutte le spese di gestione dell'attività, le spese di volturazione/intestazione delle utenze, nonché i relativi canoni;
- versare una cauzione pari a **6** mensilità;
- dotarsi di arredo e attrezzature idonee per svolgere l'attività di bar-ristorante-pizzeria-birreria o affini.

Il conduttore dovrà presentare segnalazione certificata di inizio attività per l'avvio di somministrazione alimenti e bevande in locali aperti al pubblico presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) dell'Unione della Romagna Faentina.

6. ARREDI ED ATTREZZATURE DEL PRECENTE CONCESSIONARIO

Nei locali sono presenti arredi ed attrezzature, di cui all'allegato inventario (ALLEGATO 2), di proprietà del precedente conduttore che possono essere alienati o essere rimossi, a seconda dell'opzione che il conduttore che si aggiudicherà il presente bando di gara intende esercitare. Dette opzioni e la trattativa per l'eventuale acquisto si svolgeranno senza alcun coinvolgimento dell'Amministrazione comunale che rimarrà estranea ed indenne da detto procedimento.

7. Polizza assicurativa - (Responsabilità)

La ditta aggiudicataria risponde direttamente dei danni alle persone e alle cose provocati nella gestione del servizio, restando a suo esclusivo carico qualsiasi risarcimento.

A tale scopo la ditta aggiudicataria dovrà essere in possesso di apposita polizza assicurativa di Responsabilità civile Terzi e Dipendenti, stipulata con primaria società di assicurazioni, a tutela dei danni che potrebbe procurare a persone e cose durante l'espletamento del servizio per un massimale non inferiore ad € 5.000.000,00.

La ditta aggiudicataria dovrà depositare copia della predetta polizza presso il Comune, allegando anche l'ultima quietanza pagata (annuale) e l'eventuale appendice di regolazione premio.

Inoltre la ditta aggiudicataria dovrà stipulare apposita assicurazione per l'incendio dell'immobile, compresi eventuali danni al vicinato, derivanti dalla gestione e conduzione dell'impianto (rischio locativo) per un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00.

8. Requisiti e modalità di partecipazione

La selezione è aperta a ditte individuali, associazioni riconosciute, società, ATI, cooperative e a gruppi non ancora formalizzati in forma societaria.

Nel caso la domanda fosse presentata da gruppi non ancora riconosciuti in forma associativa, è necessario fornire una dichiarazione sottoscritta da tutti i membri del gruppo nella quale si impegnano ad ottenere il riconoscimento o a costituirsi in forma societaria entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione dell'appalto.

La partecipazione al bando è vincolata alla presa visione ed accettazione in ogni sua parte del presente regolamento del bando.

La domanda di partecipazione dovrà pervenire **ENTRO LE ORE 13.00 DEL GIORNO 18 DICEMBRE 2017**, nelle seguenti modalità:

- **presentazione diretta**, entro il termine di presentazione delle domande sopra indicato nell'orario di apertura dell'ufficio, **presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Riolo Terme, via A. Moro n. 2**, in un unico plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante e con l'indicazione all'esterno del nome o della ragione sociale del concorrente con la scritta **"Bando di gara per la locazione dell'immobile destinato a bar-ristorante-pizzeria-birreria od affini sito il Riolo Terme, via Firenze n. 18/c"**.

Si ricorda che l'Ufficio Archivio/Protocollo osserva i seguenti orari di apertura al pubblico:
Dal Lunedì al Sabato: 08.30 – 13.00

- in via telematica attraverso l'invio esclusivamente alla casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) del Comune di Riolo Terme all'indirizzo: comune.rioloterme@cert.provincia.ra.it ed esclusivamente attraverso un indirizzo di posta elettronica certificata, avendo cura di precisare nell'oggetto **"Bando di gara per la locazione dell'immobile destinato a bar-ristorante-pizzeria-birreria od affini sito il Riolo Terme, via Firenze n. 18/c"**.

Il plico dovrà contenere:

BUSTA A:

La busta sigillata recante la dicitura **"A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** dovrà indicare il nome o ragione sociale del concorrente e dovrà contenere i seguenti documenti e dichiarazioni:

- a) istanza di partecipazione compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante, utilizzando il modulo allegato (Allegato A); in caso di gruppi non ancora riconosciuti o costituiti in forma societaria, compilare e sottoscrivere il modulo allegato (Allegato B);
- b) accettazione di tutte le condizioni e le riserve stabilite nel bando di gara e nei relativi allegati;
- c) non trovarsi in nessuna delle condizioni che l'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 indica come causa di esclusione;
- d) di aver effettuato il **sopralluogo** presso l'immobile e i locali oggetto del presente bando e di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sullo svolgimento del servizio e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire l'offerta. L'avvenuto sopralluogo dovrà essere comprovato con dichiarazione rilasciata dal Comune di Riolo Terme.

Ai fini dell'effettuazione del predetto sopralluogo, sui locali interessati alla locazione, i concorrenti devono inoltrare all'Amministrazione Appaltante entro e non oltre il giorno 11.12.2017 alle ore 12,00, al seguente indirizzo Ufficio Segreteria Comune di Riolo Terme Via A. Moro n. 2 a mezzo fax al numero 0546/70842, o tramite mail: antonella.caranese@romagnafaentina.it, o tramite appuntamento telefonico al n. **0546 / 77411**, una richiesta di sopralluogo indicando nome, cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone incaricate di effettuare il sopralluogo. La richiesta deve specificare indirizzo, numeri di telefono e di telefax, cui indirizzare la convocazione. L'Amministrazione Appaltante, stabilirà le date per i sopralluoghi. Il sopralluogo sarà effettuato esclusivamente in presenza di un tecnico comunale.

A seguito del sopralluogo, ciascun concorrente deve sottoscrivere e ritirare la relativa dichiarazione attestante tale operazione.

Tale attestato deve essere inserito nella "BUSTA A".

e) essere in regola con i versamenti contributivi obbligatori INPS e INAIL e che la Stazione appaltante accerterà per l'aggiudicatario ai sensi di legge richiedendo il documento unico di regolarità contributiva (DURC).

f) di applicare a favore dei lavoratori dipendenti, se esistenti, o se associati in cooperativa, anche verso i soci, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti di lavoro;

g) fotocopia del documento di identità del dichiarante, nonché, in caso di società e associazioni, del rappresentante legale e di tutti coloro i quali hanno sottoscritto singolarmente le autocertificazioni;

h) **Ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. 50/2016**, l'appaltatore deve corredare l'offerta con una cauzione pari al **2%** dell'importo del presente avviso (**€ 2.016,00 diconsi euro duemilaesedici/zero**), da prestare mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie. La cauzione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La cauzione provvisoria deve essere accompagnata dall'impegno di un fideiussore a rilasciare fideiussione per la cauzione definitiva. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Ai non aggiudicatari la cauzione è restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

i) dichiarazione che nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente;

l) dichiarazione che nei propri confronti non sono state emesse sentenze ancorché non definitive relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto di lavori pubblici; indicare dei nominativi, date di nascita e di residenza degli eventuali titolari, soci;amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari.

BUSTA B

La busta sigillata recante la dicitura "**B – OFFERTA ECONOMICA**" dovrà riportare il nome o ragione sociale del concorrente e dovrà contenere:

- l'offerta economica, sottoscritta dal legale rappresentante, contenente l'indicazione in cifra e lettere dell'importo annuale, **che non potrà essere inferiore a € 16.800,00 di imponibile (oltre IVA).**

Saranno escluse le domande condizionate. La commissione per la valutazione e selezione delle domande si riserva la facoltà di richiedere ai proponenti ulteriori chiarimenti e documentazione integrativa.

9. Criteri di valutazione e selezione

L'appalto verrà aggiudicato con il sistema della migliore offerta economica ed il punteggio massimo attribuibile è 100.

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà così assegnato:

- all'offerta più favorevole sarà attribuito il punteggio massimo;

- alle altre offerte saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta economicamente più elevata, secondo la seguente formula:

$p=100 \times O/O_m$ (dove p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione O = offerta presa in considerazione O_m = offerta migliore).

Il punteggio risultante dall'applicazione della suddetta formula andrà sommato agli altri punteggi in modo da formare la graduatoria complessiva.

La gara sarà valida anche in presenza di una sola offerta ammissibile.

L'offerta è impegnativa per l'offerente e lo sarà per l'Amministrazione, solo dopo la stipulazione del contratto.

10. Rilascio dell'autorizzazione ed inizio attività

L'autorizzazione sarà oggetto di voltura all'assegnatario.

La voltura dell'autorizzazione sarà perfezionata **dall'Ufficio Attività produttive dell'Unione della Romagna Faentina** successivamente alla stipula del contratto di locazione.

L'assegnatario dovrà provvedere a sue spese a tutte le volture necessarie per l'avvio dell'attività. L'esercizio dell'attività di somministrazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme, prescrizioni ed autorizzazioni in materia igienico-sanitaria, in materia di edilizia ed urbanistica nonché delle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi e delle disposizioni sulla sorvegliabilità, e di inquinamento acustico, come previsto dalla L.R. n. 14/2003 e s.m.i.

Il conduttore dovrà presentare segnalazione certificata di inizio attività per l'avvio di somministrazione alimenti e bevande in locali aperti al pubblico presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) dell'Unione della Romagna Faentina.

Eventuali prescrizioni e/o modifiche strutturali e/o impiantistiche richieste per l'avvio di attività di cui al punto precedente sono a totale carico del conduttore.

11. Decorrenza della locazione

La locazione ha decorrenza dal 01.01.2018 e scadenza al 31.12.2023. E' prevista specificamente la sottoscrizione di uno specifico contratto di locazione della durata di 6 anni rinnovabili che le parti dovranno sottoscrivere entro 30 giorni dalla comunicazione dei risultati del bando.

Le spese contrattuali saranno ripartite al 50% tra i due soggetti contraenti.

12. Norme e disposizioni finali

Data di avvio delle operazioni di gara: In data mercoledì 20/12/2017 alle ore 10.00 in seduta pubblica presso la sede del Comune sita in via A. Moro n. 2, la Commissione giudicatrice procederà, all'apertura del plico e della busta "**A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**", alla fase di ammissione dei concorrenti. I soggetti presenti, al fine di proporre osservazioni, dovranno essere in possesso di apposita procura notarile e/o delega del titolare a comprovare la loro legittimazione ad agire in nome e per conto delle stesse Ditte partecipanti.

In seguito, in seduta pubblica, la Commissione dà lettura delle Ditte ammesse e procederà all'apertura della busta "**B - OFFERTA ECONOMICA**" contenente l'offerta economica e, data lettura della stessa, valuta gli elementi quantitativi (prezzo) secondo la formula di cui al precedente punto 8 lettera c).

I soggetti presenti, al fine di proporre osservazioni, dovranno essere in possesso di apposita procura notarile idonea e/o delega del titolare a comprovare la loro legittimazione ad agire in nome e per conto delle stesse Ditte partecipanti.

In caso di cessazione del rapporto con il soggetto gestore per motivi indicati nel contratto, l'Amministrazione Comunale potrà rivolgersi al secondo classificato o, se è indisponibile, ai successivi in graduatoria che abbiano totalizzato almeno 60 punti al fine di avviare un nuovo contratto sulla base della proposta di gara.

Informazioni

Per qualsiasi informazione o richiesta di sopralluogo contattare l'Ufficio Segreteria del Comune di Riolo Terme, con sede in Via A. Moro n.2 numero di telefono 0546.77427 , e-mail: segreteria@comune.rioloterme.ra.it oppure antonella.caranese@romagnafaentina.it

Il bando è scaricabile da internet al sito: www.comune.rioloterme.ra.it

Riolo Terme, 22/11/2017

la Responsabile
Settore Affari Generali
Antonella dott.ssa Caranese