



COMUNE DI ZEDDIANI

PROVINCIA DI ORISTANO

Area Amministrativa

Via Roma n.103 - 09070 Zeddiანი - Tel 0783/418000, int 3 - P. IVA/C.F. 00070410956
e mail info@comune.zeddiანი.or.it
protocollo@pec.comune.zeddiანი.or.it

BANDO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL LOCALE ADIBITO A CHIOSCO - BAR E DEL CAMPO DI CALCETTO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL PARCO PUBBLICO

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 11/04/2024 e della Determinazione del Responsabile Area Amministrativa n. 71 del 18/04/2024

SI RENDE NOTO

che l’Amministrazione Comunale intende concedere in locazione le strutture all’interno del Parco Pubblico Comunale di seguito meglio descritte.

Art. 1. Oggetto e Finalità

Il Comune di Zeddiანი intende concedere in locazione, secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell’offerta a massimo rialzo sull’importo posto a base di gara, l’immobile sito in Località Celardini, a Zeddiანი, distinto al Catasto al Foglio 6, particella 1332 sub. 1 e 2, comprendente il chiosco bar, campo di calcetto, tribune, spogliatoi e bagni annessi. Il locale del chiosco bar, oggetto della locazione, verrà consegnato, dotato di attrezzature base del chiosco bar (a titolo esemplificativo: banco bar, vetrina, retro base, tavolini e sedie, ecc.).

Art. 2. Durata della locazione

La locazione avrà durata di anni 6 decorrere dalla data di sottoscrizione del relativo contratto e fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata.

La locazione potrà essere rinnovata per ulteriori sei anni.

La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall’assegnazione.

Art. 3. Canone di locazione annuo

Il Canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell’offerta che verrà formulata dai partecipanti.

L’importo del canone annuo posto a base d’asta, tenuto conto degli obblighi contrattuali a carico dell’aggiudicatario, è fissato in €. 3.600,00 da aggiornarsi annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% o dell’indice ISTAT riferito al costo della vita.

L’aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.



COMUNE DI ZEDDIANI

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello 2 allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale.

Il suddetto canone dovrà essere versato in due rate annuali con scadenza a giugno e dicembre di ciascun anno per il periodo maturato, mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Art. 4. Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Potrà partecipare al presente bando qualunque soggetto (singolo o associato) dotato di capacità giuridica e di agire nonché della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che sia in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59.

La domanda di partecipazione al bando, predisposta secondo il Modello 1 allegato dovrà:

1. essere redatta allegando una fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
2. essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal partecipante;
3. contenere:
 - a) per le persone fisiche: il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza ed il codice fiscale (come da fac-simile allegato);
 - b) per le persone giuridiche: la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante;
4. contenere una dichiarazione che attesti:
 - a) di non trovarsi in alcuna situazione che costituisca causa di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione;
 - b) di essere in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art.71 del decreto Legislativo 26 marzo 2010 n.59 (ovvero di impegnarsi ad acquisirli prima della stipula del contratto);
 - c) di aver preso completa visione e conoscenza sul posto della situazione esistente;
 - d) di essere consapevole che la presente offerta è immediatamente vincolante;
 - e) di conoscere ed accettare tutte le condizioni e le specificazioni indicate nel bando di gara;
 - f) di impegnarsi a svolgere, in caso di aggiudicazione, presso l'immobile oggetto di gara, l'attività commerciale di chiosco bar nel rispetto delle norme di legge e di settore;
 - g) di impegnarsi a costituire, entro la data di sottoscrizione del contratto, la polizza fideiussoria che copra il Comune in caso di mancato pagamento del canone e le polizze assicurative di cui all'art 8 lett. l) ed m) del bando che tengano indenne il Comune proprietario da tutti i rischi da qualsiasi causa determinati e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione ed esercizio dell'attività.



- h) di non trovarsi in alcuno dei casi di esclusione previsti al successivo art. 5 del presente;
- i) comprova del versamento del deposito cauzionale pari al 10% dell'importo posto a base di gara;

Qualora gli interessati partecipino al bando in forma associativa, è fatto loro obbligo di costituirsi come persona giuridica prima della stipula del contratto di affidamento, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, entro il termine di 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in loco dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

Art. 5. Cause di esclusione

Sono esclusi dalla partecipazione al bando i soggetti che si trovano in una delle situazioni specificamente individuate dagli art. 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023.

La mancanza dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;

Art. 6. Requisiti professionali

È ammesso a partecipare alla gara chi posseda alla data di sottoscrizione del contratto di locazione il seguente requisito di carattere professionale: iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura nel settore alberghiero e della ristorazione;

Art. 7. Criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta economica con il maggior rialzo sull'importo di locazione annuo di cui al precedente articolo 3.

Per la formulazione dell'offerta deve essere utilizzato il modello 2 allegato al presente bando. Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo.

Qualora due o più soggetti abbiano proposto il medesimo rialzo si procederà a richiedere un'offerta integrativa fissando un'ulteriore seduta pubblica per l'apertura delle buste. Qualora dovesse verificarsi nuovamente il medesimo rialzo, si procederà ad estrazione a sorte del soggetto aggiudicatario. La proposta formulata costituisce impegno unilaterale.

Per ciò che attiene alle penalità ed alle cause di rescissione del contratto si rinvia ai contenuti della normativa vigente in materia.

Art. 8. Obblighi principali del conduttore

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- a) intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti;



COMUNE DI ZEDDIANI

- b) pagare semestralmente, il canone di concessione quale risulterà ad esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di concessione;
- c) provvedere alla manutenzione ordinaria e pulizia del chiosco bar, dell'area strettamente adiacente, del campo di calcetto, tribune, spogliatoi e bagni annessi. Il conduttore dovrà collaborare nell'attività di controllo e svuotamento dei cestini dei rifiuti ed eventuale raccolta di rifiuti sparsi, al fine di garantire ed assicurare un decoro costante del parco;
- d) conduzione del campo di calcetto. Il conduttore, potrà stabilire le modalità e le tariffe di utilizzo dell'impianto sportivo salvo l'applicazione delle seguenti clausole accessorie e residuali rispetto all'oggetto principale del contratto:
 - 1. consentire e agevolare l'utilizzo da parte di associazioni sportive dilettantistiche aventi sede nel comune di Zeddiani, sia per le sedute di allenamento che per le gare ufficiali;
 - 2. il locatario potrà farsi rimborsare, dalle suddette ASD, un forfettario a copertura delle spese relative alle utenze nella misura massima di €. 3,00 all'ora;
- e) fanno capo al Comune la manutenzione e pulizia di tutto il parco, del campo polivalente, tennis tavolo e aree verdi attrezzate. Tali attività sono a carico del servizio tecnico comunale che vi provvederà con le risorse umane presenti e con eventuali affidamenti all'esterno, se necessario;
- f) la durata della locazione sarà di 6 rinnovabili per altri 6 anni, in caso di accertata sussistenza di ragioni di convenienza e di pubblico interesse;
- g) per il periodo di apertura al pubblico del chiosco bar il gestore potrà optare per l'apertura nei 12 mesi, oppure prevedere una sospensione per max 90 giorni all'anno. La fruibilità del campo di calcetto dovrà essere garantita per 12 mesi l'anno;
- h) intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. Sono a carico del locatario tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore. Dovrà versare una cauzione pari a €. 500,00 per rivolturare le utenze al Comune alla cessazione della locazione;
- i) sono a carico del locatario gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile ritenuti dallo stesso strumentali alla conduzione dell'attività. Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- j) tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario;



- k) assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Zeddiani 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;
- l) stipulare idonea fideiussione per un importo pari ad una annualità del canone offerto, quale risulterà ad esito di gara.

La stessa dovrà contenere l'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione di versare l'importo della cauzione, in tutto o in parte, su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. La validità è fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

La polizza sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante;

- m) stipulare idonea polizza assicurativa comprendente la responsabilità civile RCT/RCO e gli infortuni, con un massimale unico non inferiore ad €. 1.000.000,00 e polizza Furto e Incendio. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di Zeddiani e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere esibiti sia la fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata stipula del contratto di locazione.

Art. 9 Interventi di manutenzione straordinaria e migliorie

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria di interesse dell'affidatario che l'aggiudicatario stesso avrà intenzione di realizzare dovrà essere preventivamente autorizzato dagli Uffici Comunali preposti. Si precisa che l'esecuzione degli stessi da parte del Concessionario non genera diritto di rimborso delle somme spese per la loro realizzazione.

Resta inteso altresì che qualsiasi miglioria realizzata a spese dell'aggiudicatario, che sarà valutata di volta in volta sotto l'aspetto tecnico e sotto l'aspetto economico, entrerà automaticamente assieme al bene destinatario, nel patrimonio comunale.

Nel caso in cui si rendessero necessari interventi di particolare natura, specificità e rilevanza le attribuzioni della rispettiva competenza ad operare sarà oggetto di apposita valutazione e saranno concordate di volta in volta tra le parti. L'Affidatario nei soli casi valutati preventivamente dall'ufficio preposto e conseguentemente autorizzati, potrà effettuare i lavori di manutenzione straordinaria (es. rottura impianto che necessita di riparazione immediata per garantire la celere agibilità della struttura, ecc.) ed avanzare richiesta di rimborso delle spese sostenute, preventivamente autorizzate, previa presentazione della relativa rendicontazione. Il rimborso si intende quale scomputo del canone di locazione.



Art. 10 Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta

Il plico deve pervenire mediante raccomandata del servizio delle Poste Italiane S.p.A. ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, delle **ore 12:00 del giorno 27 maggio 2024**, presso la sede del Comune di Zeddiani (OR), in via Roma n. 103 cap. 09070; è altresì possibile la consegna a mano dei plichi direttamente a mezzo di terze persone, entro lo stesso termine perentorio, al medesimo indirizzo di cui sopra negli orari di apertura al pubblico degli uffici.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

"BANDO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL LOCALE ADIBITO A CHIOSCO - BAR E DEL CAMPO DI CALCETTO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL PARCO PUBBLICO"

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, due buste contraddistinte rispettivamente con le lettere:

"A" Documentazione amministrativa all'interno della quale inserire il **Modello 1** e il **Modello 2** allegati debitamente compilati;

"B" Offerta economica all'interno della quale inserire il **Modello 2** allegato debitamente compilato.

Le due buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, dovranno recare l'indicazione del mittente ed essere controfirmate sui lembi di chiusura.

Busta "A"

La busta "A", recante la scritta esterna "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", dovrà contenere, a pena di esclusione:

- 1) la domanda di partecipazione (Modello 1 allegato al presente bando) che deve:
 - essere compilata, datata e sottoscritta dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;
 - indicare le generalità della persona fisica oppure la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A. della persona giuridica;
- 2) la domanda deve contenere tutti gli elementi richiesti ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il legale rappresentante ovvero il delegato munito di procura speciale in copia autentica dichiara il rispetto dei requisiti previsti agli artt. 4, 5 e 6 del bando;
- 3) la dichiarazione di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme da esso richiamate, inclusa nel modello 1;



COMUNE DI ZEDDIANI

- 4) comprova dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale pari al 10% dell'importo posto a base di gara (posto a garanzia della stipula del contratto);
- 5) la dichiarazione di avvenuto sopralluogo (Modello 3 allegato al presente bando).

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta "B"

La busta "B", recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, a pena di esclusione, marca da bollo da €. 16,00, l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale), utilizzando il Modello 2 allegato al presente bando. Si rammenta che il canone annuale a base d'asta è fissato in €. 3.600,00 e verrà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno e automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara né offerte "condizionate" o "a termine", pena l'esclusione dalla gara.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Art. 11 Espletamento della gara e disposizioni varie

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Il giorno 29 alle ore 10:00, salvo diversa comunicazione, presso la sede comunale di via Roma n.103, in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui al presente avviso nonché la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A".

Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, sempre in seduta aperta, procederà all'apertura della busta "B" contenente il l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione. In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Ai fini dello svolgimento della gara, per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento al Titolo II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in quanto applicabile.

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Zeddiani per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui



COMUNE DI ZEDDIANI

l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R.

In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di negoziazione per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Per prendere visione dell'immobile è possibile concordare appuntamento con l'Ufficio Amministrativo contattando il seguente recapito: Dott.ssa Eleonora Chiara Siddi – elesiddi@comune.zeddiani.or.it – 0783/418000 int.3;

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del D.Lgs 196/2003 e ("Codice Privacy") e dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR 2016/679), recante disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali; la presentazione della domanda da parte della ditta concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura. Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 241/1990.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo. Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente sono pubblicati sul sito internet del Comune di Zeddiani www.comune.zeddiani.it nell'apposita sezione avvisi/bandi di concorso.