



***Bando per la locazione ad uso commerciale
(somministrazione al pubblico di alimenti e bevande)
di un immobile posto al piano terra del palazzo comunale***

1. Oggetto del bando di gara

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 24 luglio 2018, è indetta una gara pubblica per l'affidamento in locazione commerciale, ai sensi della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'immobile di proprietà comunale posto al piano terra del palazzo comunale ubicato in Scandicci, Piazzale della Resistenza, catastalmente identificato al foglio 16, particella 2423, sub. 2, categoria C/1, cl. 8, consistenza mq. 101, superficie catastale mq. 95, Rendita Euro 4.099,94.

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (soprattutto per quanto riguarda le strutture, gli infissi, gli impianti, gli esterni ecc.), con l'esclusione di tutti gli arredi e le attrezzature eventualmente presenti nei locali, ed è così suddiviso: locale per la vendita commerciale al pubblico, locale per uso cucina, locale per uso magazzino/dispensa, disimpegni e due servizi igienici di cui uno accessibile a portatori di handicap.

Nei predetti locali potrà essere esclusivamente esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con prevalenza a bar.

I locali sono sprovvisti di pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e di quanto altro necessario per esercitare l'attività sopra indicata; sono altresì esclusi dall'affidamento anche gli arredi e le attrezzature eventualmente presenti nei locali.

E' a completo carico del conduttore l'esecuzione, previa preventiva autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere eventualmente realizzate resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso.

Sono altresì a carico del conduttore anche tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza, nonché ogni altro impegno e spesa indicato nell'apposito paragrafo 'Impegni e doveri del concessionario'.

2. Durata della locazione



La locazione avrà una durata di **anni sei (6)**, decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione, rinnovabili tacitamente per un ulteriore periodo della stessa durata, fatta salva la possibilità del locatore di negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27.07.1978, n. 392.

3. Divieto di sub-concessione

Il conduttore non potrà sub-locare, né sub-concedere o dare a qualsiasi titolo in godimento a terzi i locali di cui trattasi, pena la risoluzione del contratto per inadempimento.

4. Canone di locazione a base di gara

L'importo del canone annuale posto a base di gara è pari ad **Euro 21.420,00 (ventunomilaquattrocentoventi/00)**, oltre IVA di legge se dovuta, da corrispondere, entro i primi cinque (5) giorni di ciascun mese, in rate mensili anticipate di pari importo.

Non sono ammesse offerte pari o inferiori al canone posto a base di gara.

Il predetto canone di locazione non comprende i costi per le utenze (energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, ecc.), che dovranno essere attivate direttamente a nome del conduttore prima dell'inizio dell'attività.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della legge 27.07.1978, n. 392, il canone di locazione aggiudicato in via definitiva a seguito della presente gara pubblica sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

5. Prestazione energetica degli immobili

Ai sensi di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come sostituito dal comma 1 dell'art. 6 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si precisa che:

- l'indice di prestazione energetica globale é: **448,6760 Kwh/m² anno**.
- la classe energetica dell'edificio é: '**D**'.

così come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 19.06.2018 dall'Arch. Alessandro Alderighi iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n. 6779.

Ai sensi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, nel testo oggi vigente, il predetto Attestato di Prestazione Energetica è a disposizione di tutti gli interessati presso il Servizio Patrimonio



Immobiliare ed Espropri del Comune di Scandicci nelle ore di apertura dell'ufficio (dal lunedì al venerdì nell'orario 8:30-13:00; il martedì e giovedì anche nell'orario 15:00-18:00).

6. Procedura di gara e criteri di aggiudicazione

L'affidamento della locazione commerciale avverrà, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 4 e 29 del decreto legislativo 18.04.2016, n. 50 (codice dei contratti pubblici), mediante procedura aperta, con aggiudicazione al soggetto che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. Al fine di determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa saranno utilizzati esclusivamente il metodo matematico ed i parametri di seguito indicati. L'offerta più vantaggiosa sarà quella che otterrà il punteggio più elevato a seguito della somma algebrica dei singoli punteggi ottenuti con l'applicazione dei seguenti parametri:

Elementi dell'offerta	Punteggio max
A) Offerta economica (canone di locazione annuale)	50
B) Offerta tecnico qualitativa	50
Totale punti assegnabili	100

Parametro A: Offerta economica

(punteggio max 50)

L'offerta economica dovrà riportare l'indicazione, in cifre ed in lettere, del maggior rialzo, in percentuale, sull'importo di locazione a base di gara sopraindicato.

All'offerta più alta pervenuta saranno attribuiti 50 punti; le altre offerte saranno valutate, in proporzione, secondo la seguente formula:

$$\frac{C_o - C_B}{C_{max} - C_B} \times 50$$

dove:

C_B è il canone di locazione posto a base di gara;

C_o è il canone di locazione offerto;

C_{max} è il canone di locazione più elevato offerto.



Parametro B: Offerta tecnico qualitativa

(punteggio massimo 50)

Criterio	Descrizione	Punteggio massimo
1	Impegno del conduttore a tenere aperta l'attività commerciale oltre gli orari di apertura dei servizi comunali (dal lunedì al venerdì 8:00 – 18:30 sabato 8:00 – 12:45)	10
2	Impegno del conduttore ad organizzare iniziative rivolte a tutte le fasce d'età, dirette a favorire la convivialità	15
3	Impegno del conduttore ad inserire nell'attività commerciale personale appartenente a categorie protette	15
4	Impegno del conduttore ad eseguire le opere di ampliamento della struttura commerciale come a seguito specificato (in caso affermativo descrivere dettagliatamente la qualità dell'intervento proposto ed i materiali che si intende utilizzare)	10

I punteggi di natura tecnico qualitativa saranno attribuiti da una apposita Commissione valutatrice, nominata con atto dirigenziale nel rispetto delle disposizioni di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 155 del 29.09.2016 dopo la scadenza del bando di gara, sulla base della somma algebrica dei punteggi mediamente attribuiti dai componenti della predetta commissione per ciascun criterio sopra indicato, determinati applicando ai punteggi massimi previsti i seguenti coefficienti:

Ottimo (proposta di ottimo livello qualitativo): **100% (cento per cento)**;

Buono (proposta di buon livello qualitativo): **70% (settanta per cento)**;

Sufficiente (proposta di sufficiente livello qualitativo): **30% (trenta per cento)**;

Insufficiente (proposta carente, generica ed inadeguata): **0% (zero)**.

I singoli punteggi saranno arrotondati alla seconda cifra decimale tenendo conto della eventuale terza cifra decimale (per difetto se la terza cifra decimale è inferiore a cinque ovvero per eccesso se la stessa è maggiore o uguale a cinque).

7. Soggetti ammessi alla gara e requisiti richiesti

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 45 del decreto legislativo n. 50/2016, che non incorrono in alcuno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del medesimo decreto legislativo, in possesso dei requisiti morali per l'esercizio delle attività di somministrazione previsti dalla



normativa vigente (Decreto legislativo n. 59/2010 e s.m.i.); i soggetti partecipanti dovranno indicare un soggetto in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010.

La partecipazione di raggruppamenti temporanei di concorrenti, consorzi, è regolata dall'art. 48 del decreto legislativo n. 50/2016 e dalle prescrizioni di cui al presente Bando di Gara.

Nel caso in cui la domanda sia presentata da gruppi di persone fisiche non ancora costituiti in forma societaria, è necessario presentare una dichiarazione contenente l'impegno a provvedervi entro 30 giorni dall'aggiudicazione del bando.

Per essere ammessi alla Gara i soggetti interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

a. essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016;

b. essere in possesso dei requisiti morali di cui all'art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010;

c. essere in possesso di uno dei requisiti professionali per l'accesso all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui all'art. 71, commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo n. 59/2010 (art. 14 L.R.T. n. 28/2005) e più precisamente:

- avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di Trento e di Bolzano;
- avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in propria attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;
- essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione di alimenti.

Sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti professionali sopra indicati devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa,



dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale.

In caso di Raggruppamenti Temporanei di Imprese i requisiti di accesso devono essere posseduti secondo le seguenti prescrizioni:

- il requisito di cui alle precedenti lettere a) e b) deve essere posseduto da ciascuna delle imprese raggruppate;
- i requisiti di cui alla precedente lettera c) devono essere posseduti dal soggetto partecipante mandatario.

I Consorzi sono ammessi alle stesse condizioni previste per le imprese singole nel caso in cui posseggano direttamente i requisiti sopra prescritti. In caso contrario i Consorzi possono partecipare alla gara utilizzando i requisiti posseduti dalle proprie consorziate per conto delle quali partecipano. Si applicano in ogni caso le disposizioni vigenti in materia di ammissione dei Consorzi alle gare.

Le imprese straniere aventi sede in uno stato UE sono ammesse alle condizioni di cui al D. Lgs. n. 50/2016, su presentazione delle attestazioni ivi previste.

8. Modalità di partecipazione alla gara e presentazione dell'offerta

Le offerte, redatte in lingua italiana o accompagnate da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, dovranno pervenire in plico chiuso, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del Comune di Scandicci **entro le ore 13:00 del giorno 1/10/2018.**

Il plico, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare sulla parte esterna il nome e cognome dell'offerente, o la esatta denominazione sociale in caso di persona giuridica, e la dicitura "**Contiene offerta per la locazione ad uso commerciale di un immobile posto al piano terra del palazzo comunale di Scandicci (FI) - NON APRI-RE**" e dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- la '**documentazione amministrativa**' come sotto specificato;
- la busta contenente l' '**offerta economica**', debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura;
- la busta contenente l' '**offerta tecnico qualitativa**', debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

L'apertura dei plichi è riservata all'apposita Commissione valutatrice che sarà nominata con successivo specifico provvedimento dirigenziale dopo la scadenza di cui sopra.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.



A prescindere dalla modalità di presentazione si specifica che il termine sopra indicato è da considerarsi perentorio e cioè a pena di non ammissione alla gara. L'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità ove il plico giunga all'Ufficio protocollo comunale oltre il predetto termine, anche se per cause di forza maggiore. A tal fine farà unicamente fede la data e l'ora di arrivo apposti sul plico da parte dell'Ufficio protocollo all'atto della sua ricezione.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Nel plico dell'offerta dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

'Documentazione amministrativa'

- dichiarazione sottoscritta dall'offerente ai sensi del DPR 445/2000, da compilare sull'apposito modulo allegato sotto lettera "A" al presente bando, alla quale dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/i;
- dichiarazione sottoscritta dall'offerente ai sensi del DPR 445/2000, da compilare sull'apposito modulo allegato sotto lettera "B" al presente bando, alla quale dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/i.

Nel caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti o di consorzi ordinari di concorrenti già costituiti, alle dichiarazioni dovrà essere allegato, a pena di esclusione, anche il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria, redatto nelle forme di legge, ovvero copia autentica dell'atto costitutivo del consorzio.

Nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del decreto legislativo n. 50/2016, alle dichiarazioni dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto costitutivo del consorzio in copia autentica.

Per le società le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante o da altro soggetto avente un titolo giuridico, allegando copia autentica del Certificato di iscrizione al Registro delle imprese, in carta semplice, di data non anteriore a sei (6) mesi da quella prevista per la presentazione dell'offerta; nel caso di società/ditta/ente non soggetta ad iscrizione nel Registro delle imprese, dovrà essere allegata copia, non autentica, dell'atto, redatto in lingua italiana o accompagnato da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta. Ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 la documentazione richiesta al



presente punto può essere sostituita da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva nella quale siano indicati i dati presenti negli stessi documenti.

Per i consorzi ordinari di concorrenti e per i raggruppamenti temporanei di concorrenti le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante del consorzio o del raggruppamento, se il raggruppamento o il consorzio ordinario risultano già costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono raggrupparsi o consorziarsi, nel caso di raggruppamenti o consorzi da costituirsi successivamente; nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del decreto legislativo n. 50/2016 la predetta dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio e dal legale rappresentante delle relative consorziate indicate come esecutrici delle prestazioni. In caso di società dovranno essere allegate anche tutte le certificazioni societarie previste nel precedente paragrafo.

Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona, deve essere allegata, a pena di esclusione, in originale o copia autenticata la procura notarile redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente; nel caso di consorzi ordinari di concorrenti o di raggruppamenti temporanei di concorrenti, la procura notarile dovrà essere sottoscritta da tutte le imprese costituenti il consorzio o il raggruppamento temporaneo di concorrenti e, nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lettere b) e c) del decreto legislativo n. 50/2016, dal legale rappresentante del consorzio e dal legale rappresentante delle relative consorziate indicate come esecutrici delle prestazioni.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di verificare le dichiarazioni formulate nella forma dell'autocertificazione/dichiarazione sostitutiva ed attestanti il possesso dei requisiti per la partecipazione e per la successiva stipula del contratto. In caso di verifica negativa o di mancata dimostrazione dei requisiti dichiarati in sede di gara, nonché di perdita dei requisiti per la sottoscrizione del contratto, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione, alla segnalazione del fatto all'Autorità giudiziaria competente ed all'eventuale recesso della locazione se già stipulata.

'Offerta economica'

L'offerta economica, redatta sull'apposito modulo allegato sotto lettera 'C' al presente bando e da inserire in busta debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà recare l'intestazione del mittente e la dicitura 'Offerta economica'. L'offerta dovrà essere in bollo (marca da Euro 16,00), redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente e, a pena di esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da chi abbia il potere di rappresentarlo legalmente. L'offerta dovrà riportare, in cifre ed in lettere, il rialzo, espresso in percentuale,



sull'importo di locazione a base di gara sopraindicato. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello in lettere, verrà preso in considerazione quello espresso in lettere.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base di gara, né offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Per quanto attiene ai raggruppamenti temporanei di imprese ed ai consorzi ordinari di concorrenti, questi dovranno osservare le disposizioni di cui all'art. 48 del d.lgs. n. 50/2016.

'Offerta tecnico qualitativa'

L'offerta tecnico qualitativa, redatta sull'apposito modulo allegato sotto lettera 'D' al presente bando e da inserire in busta debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà recare l'intestazione del mittente e la dicitura '*Offerta tecnico qualitativa*'. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente e, a pena di esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da chi abbia il potere di rappresentarlo legalmente.

9. Esame delle offerte ed aggiudicazione

In seduta pubblica, da tenersi presso il Palazzo Comunale di Scandicci posto in Piazzale della Resistenza n. 1 il **giorno 2/10/2018 alle ore 10:00**, Il Dirigente dell'Amministrazione Comunale competente per materia procederà, alla presenza di almeno due testimoni e di altra persona con funzioni di segretario, all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa contenuta negli stessi. In questa sede non si procederà all'apertura delle buste contenenti l'*offerta economica* e l'*offerta tecnico qualitativa* ed ove ne ricorrano i presupposti (carenza di elementi formali della domanda), si procederà all'attivazione della procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del decreto legislativo 18.04.2016, n. 50.

Con specifico atto del Dirigente competente per materia sarà successivamente nominata, nel rispetto delle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 155 del 29.09.2016, la Commissione valutatrice che, nel corso di una o più sedute riservate, procederà, in base ai criteri indicati nel presente Bando di Gara, alla valutazione delle *offerte tecnico qualitative* presentate.

In successiva seduta pubblica presieduta dal Dirigente dell'Amministrazione Comunale competente per materia coadiuvato da altra persona con funzioni di segretario, la cui data sarà comunicata ai concorrenti ammessi alla Gara con anticipo non inferiore a cinque giorni lavorativi, la Commissione



valutatrice renderà pubblici, alla presenza di almeno due testimoni, i punteggi attribuiti alle *offerte tecnico qualitative* presentate, dopodiché si procederà, nel corso della stessa seduta, all'apertura delle buste contenenti le *offerte economiche* presentate ed al conseguente calcolo dei punteggi attribuibili sulla base dei parametri indicati nel presente Bando di Gara, al fine di formulare la graduatoria finale. Lo svolgimento di tale seduta e l'esito della Gara sarà riportato in apposito processo verbale, compilato a cura del segretario, che dovrà essere firmato dal Presidente e dai testimoni presenti.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata con successivo e specifico atto del Dirigente competente per materia.

In caso di parità del punteggio complessivo (parametro A + parametro B) si procederà come segue:

- 1) la locazione verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio parziale del predetto parametro A (offerta economica) prescindendo da quello attribuito all'offerta tecnico qualitativa (parametro B);
- 2) in caso di parità anche del punteggio parziale di cui al precedente punto 1) si procederà mediante sorteggio pubblico.

Il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare la locazione anche in presenza di un'unica offerta valida se, a proprio insindacabile giudizio, sarà ritenuta congrua e conveniente.

L'Amministrazione comunale si riserva comunque anche la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che l'offerente possa vantare alcuna pretesa risarcitoria in merito, se nessuna offerta risulterà conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, come previsto dall'articolo 95, comma 12), del Codice dei contratti D. Lgs. 50/2016.

Alle sedute pubbliche di Gara potranno presenziare i soggetti che hanno presentato l'offerta, o loro delegati, e chiunque ne abbia interesse.

10. Deposito cauzionale e stipula del contratto

A garanzia del regolare e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla locazione, il soggetto che risulterà definitivamente aggiudicatario dovrà costituire, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data dell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, un deposito cauzionale in misura pari a 3 (tre) mensilità del canone di aggiudicazione.

La mancata costituzione di tale garanzia nel termine sopra indicato determinerà la decadenza dell'affidamento in locazione del locale commerciale.

Dopo l'avvenuta costituzione della predetta cauzione sarà possibile dare corso alla stipula del contratto di locazione con spese a completo carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione dello



stesso che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

La mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione ed il conseguente incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, del deposito cauzionale versato, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione.

Se nel corso dell'esecuzione del contratto il conduttore non adempie alle riparazioni ordinarie di cui all'art. 1609 del C.C. ed a quelle inerenti agli impianti ed ai servizi, il locatore potrà sostituirsi allo stesso prelevando la somma necessaria dal predetto deposito cauzionale; in tale eventualità il conduttore dovrà reintegrare il deposito cauzionale entro venti giorni naturali e consecutivi dalla richiesta del Comune, pena la risoluzione del contratto per inadempimento.

Nel caso in cui vi sia risoluzione anticipata del contratto di locazione, la cauzione prestata potrà essere incamerata parzialmente o totalmente dal Comune, fino alla copertura dei danni arrecati all'Amministrazione Comunale per la gestione diretta e/o per le eventuali maggiori spese connesse al nuovo contratto.

11. Polizze assicurative

Il conduttore rimarrà unico responsabile, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore, per eventuali danni che potranno essere arrecati a persone, animali e/o a cose, sia proprie che dell'Amministrazione e/o di terzi, nel corso di esecuzione del contratto o in conseguenza del medesimo, senza riserve o eccezioni.

A tale scopo, all'atto della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare, a pena di decadenza per fatto a lui imputabile, apposita polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell'Assicurato/Concessionario), a garanzia di eventuali danni per incendio e garanzie accessorie, con la previsione RT (ricorso terzi), nonché ulteriore polizza assicurativa per responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civile verso terzi e/o verso i lavoratori - con massimali assicurativi di: RCT/RCO Euro 7.500.000,00(settemilionicinquecentomila/00); Rischio incendio locali in locazione Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00); Rischio incendio ricorso terzi, ivi compreso anche il Comune di Scandicci che deve essere espressamente considerato come ricompreso nei terzi, Euro 7.150.000,00 (settemilionicinquecentomila/00).

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempimento ex art. 1456 del *Codice Civile*.



La polizza assicurativa per il rischio locativo (danni cagionati ai locali in uso per responsabilità dell'Assicurato/Concessionario), oltre alle garanzie di base, dovrà obbligatoriamente prevedere anche le seguenti estensioni di garanzia: colpa grave dell'assicurato; dolo e colpa grave delle persone di cui deve rispondere; ricorso terzi con massimale non inferiore ad Euro 7.150.000,00 (settemilionicentocinquantamila/00) per sinistro ed in cui il Comune di Scandicci deve essere considerato terzo; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Scandicci, suoi amministratori e dipendenti.

La polizza RCTO dovrà avere le seguenti caratteristiche: RCT non inferiore ad Euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila/00) unico; max RCO non inferiore ad Euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila/00) per ogni dipendente e/o addetto infortunato. La polizza dovrà obbligatoriamente prevedere inoltre le seguenti estensioni di garanzia: RC personale di tutti i dipendenti ed addetti all'attività; nel novero dei terzi deve essere compreso il Comune di Scandicci, suoi amministratori e dipendenti; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Scandicci, suoi amministratori e dipendenti; RC derivante da violazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 81/2008.

Il costo della predette coperture assicurative sarà ad esclusivo e completo carico del conduttore.

Nell'ipotesi di aggiudicazione ad un raggruppamento di concorrenti, le predette coperture assicurative dovranno garantire in unica polizza, valida ed efficace, tutte le imprese costituenti il raggruppamento.

Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonererà il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto.

12. Impianti

In forza della decisione della Giunta Comunale n. 241 del 29/6/1999 e successive perizie di variante, qui integralmente richiamate, sono state eseguite opere di ristrutturazione ed ampliamento dei locali ad uso bar, dotando gli stessi di nuovi locali bagno, di una cucina per la preparazione dei pasti e dei locali accessori all'attività.

Le zone di servizio al bar (locale cucina, deposito e servizi igienici), sono state completate dal punto di vista impiantistico e nelle finiture edili mentre



la zona di vendita al pubblico (bar) è stata definita solo nelle finiture edili.

Gli impianti a servizio dei locali concessi in locazione sono:

- impianto gas dal contatore fino alla cucina del locale bar;
- impianto idrico e di scarico a servizio del locale cucina, del locale bar e dei servizi igienici;
- impianto di riscaldamento e ventilazione della cucina e dei servizi igienici: impianto a radiatori per i servizi igienici, impianto di termoventilazione della cucina; impianto di estrazione aria locale cucina e servizi igienici;
- impianti elettrici: luce generale nei locali cucina e deposito; gruppi prese per utenze cucina e prese di servizio; impianto rilevazione gas metano; punti luce a soffitto nella zona tavoli esterni e nei servizi igienici; scatola principale predisposta per il collegamento ai corpi illuminanti della zona bar (non compresi nella locazione); luce di emergenza con lampade autonome; punti di alimentazione bancone bar; gruppi prese retro banco; alimentazione macchina caffè; presa telefonica; impianto chiamata bagno "disabili".

È a completo carico del conduttore l'esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività; alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere eventualmente realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso.

Sono altresì a carico del conduttore anche tutte le spese indicate nel successivo paragrafo 'Impegni e doveri del conduttore'.

In merito agli impianti si precisa che agli atti di ufficio sono depositate le seguenti dichiarazioni:

- dichiarazione di conformità ex art. 9 L. 46/1990 "impianto gas dal contatore fino alla cucina locale bar c/o Comune di Scandicci" rilasciata dalla ditta IDRAULICA 96 di Tosi Massimo, Via del Berignolo 66 Firenze, P:Iva 04748400408, in data 14/7/2000;
- dichiarazione di conformità ex art. 9 L. 46/1990 "impianto elettrico" rilasciata dalla ditta ELETTROSYSTEM di Baroncelli Stefano, Via Roma 178/a Signa (FI) P.Iva 04060640481 in data 9/6/2000;
- relazione e certificato di regolare esecuzione, redatto dal Direttore dei Lavori Ing. Paolo Pietro Bresci Odl FI 1925, in data 9/10/2000, con sottoscrizione dello stesso da parte della ditta appaltatrice delle opere



“Pinello Santo & C. snc” con sede in Via dei Colli Alti 298 Signa (FI), approvati con determinazione Dirigenziale OO.PP. n. 113 del 14/3/2001.

Le predette dichiarazioni di conformità sono riferite alla conclusione dei relativi interventi e sono quindi da intendersi tali salvo modifiche o manomissioni dell'impianto a cui sono riferite.

Durante il periodo di esecuzione del contratto è fatto divieto al conduttore di eseguire modifiche e/o adeguamenti agli impianti senza la preventiva autorizzazione espressa del locatore; in caso contrario il locatore potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del 'Codice Civile'.

In caso di modifiche e/o adeguamenti degli impianti dovranno in ogni caso comunque essere acquisite, predisposte ed eseguite, a cura e spese del conduttore, le opportune e specifiche denunce e/o certificazioni, nonché i conseguenti programmi di controllo e verifica periodica.

13. Impegni e doveri del conduttore

Sono a carico del conduttore:

- la presentazione presso il SUAP del Comune di Scandicci della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, nonché l'acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi in locazione e l'espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;
- la esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del locatore, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;
- l'acquisto degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;
- l'esecuzione degli impegni assunti in sede di gara e contenuti nell'“offerta tecnico qualitativa”. A tal fine il conduttore dovrà presentare dettagliate comunicazioni semestrali attestanti l'attività svolta; la mancata



esecuzione degli impegni e degli adempimenti sopra indicati determinerà 'ipso iure', ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione immediata del contratto di locazione stipulato;

- le spese di ordinaria manutenzione dei locali, dei serramenti, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici in essi presenti, ivi compresa la manutenzione ordinaria dell'impianto fognario, incluso la pulizia, la vuotatura e lo spurgo delle fosse biologiche, nonché quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi;
- le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione del locale, ivi compresi pentole, stoviglie, piatti, posate, elettrodomestici da cucina e da bar e di quanto altro necessario per l'esercizio dell'attività;
- ogni altra spesa inerente e conseguente all'esecuzione del presente bando di gara ed all'esecuzione del successivo contratto di locazione, senza alcun diritto di rivalsa, fatta eccezione per quelle relative alla registrazione del contratto di locazione che, ai sensi di quanto previsto dalla Legge 392/1978, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.
- la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi e/o adeguamenti che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, anche per effetto di nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso dello stesso periodo;
- l'ottenimento dei necessari certificati di prevenzione incendi, con relativa pratica, e/o quant'altro si renda necessario per disposizioni di legge;
- la richiesta e l'ottenimento di eventuali nulla osta e pareri da parte delle pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori e per l'avvio dell'attività commerciale;
- il mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
- l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- l'impegno a non installare nei locali concessi in locazione videogiochi, juke-box, slot-machine e ogni altro gioco meccanico o elettronico;
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lvo 81/08 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e



collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;

- segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;
- mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.
- osservare, per quanto attiene all'orario di apertura e chiusura dell'esercizio, le indicazioni previste dalle vigenti disposizioni in materia di pubblici servizi, con l'impegno a mantenere aperto l'esercizio negli orari di apertura dei servizi comunali e, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche in coincidenza di manifestazioni, riunioni, congressi, ecc. che abbiano luogo presso il palazzo comunale;
- l'impegno, in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, a non cedere a terzi il contratto. In caso di cessazione dell'attività, l'arredamento esistente nei locali potrà essere ceduto al Comune solo se questi ne farà richiesta; in tale eventualità il Comune sarà tenuto a corrispondere al locatore l'effettivo valore dell'arredamento, calcolato al momento della cessione sulla base della valutazione eseguita dagli Uffici Tecnici Comunali.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che:

Per '*manutenzione ordinaria*' si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali e degli impianti oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali. Tali attività dovranno essere svolte, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, in modo conforme alle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte ed affidate ad imprese e soggetti professionali qualificati.

Qualsiasi modifica relativa ai locali locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere obbligatoriamente oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del *Codice Civile*.

Qualsiasi lavoro dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici



Tecnici Comunali, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi.

I lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

14. Migliorie

Il locatore potrà in ogni tempo proporre migliorie ai locali ed agli impianti in essi presenti al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che il locatore si riserva di esaminare ed approvare, anche con eventuali prescrizioni.

Tali interventi saranno eseguiti ad esclusivo carico e spesa del conduttore che, alla scadenza del rapporto contrattuale, nulla potrà chiedere al locatore quale corrispettivo per il miglioramento apportato.

Qualora i suddetti interventi vengano eseguiti in assenza di preventiva approvazione da parte del locatore, questi potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del *Codice Civile*.

15. Ampliamento struttura commerciale (opzione non obbligatoria)

L'amministrazione comunale ha predisposto un progetto architettonico preliminare per la parziale ristrutturazione del piano terra del palazzo comunale nel quale è ricompreso anche un intervento di potenziamento della struttura commerciale oggetto del presente bando, consistente nell'ampliamento del locale bar per circa mq. 44,00 e nella realizzazione di un secondo magazzino interno, adiacente all'attuale locale cucina, della superficie di circa mq. 12,00. La planimetria di tale ipotesi progettuale è allegata sotto lettera 'F' al presente bando. Tale progetto che ha già ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica n. 122 del 16 marzo 2018, prevede l'impiego di nuovi infissi del tipo in alluminio, in accordo con l'attuale disegno vetrato del complesso, con taglio termico e vetrocamera che rispetti gli attuali dettami normativi in materia termica ed acustica.

La disponibilità (non obbligatoria) fornita dall'offerente a realizzare i predetti ampliamenti a propria completa cura e spesa, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, costituirà attribuzione del punteggio aggiuntivo di cui al criterio 4 del parametro 'B' – Offerta tecnico qualitativa, di cui al precedente punto '6', con le seguenti precisazioni:

- Il progetto esecutivo delle opere, predisposto a totale cura e spese dell'aggiudicatario, dovrà essere espressamente autorizzato dal locatore,



anche con eventuali prescrizioni, prima della sua esecuzione ed i conseguenti lavori dovranno essere eseguiti, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi, a totale cura e spese dell'aggiudicatario, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali, entro 90 (novanta) giorni dalla data di autorizzazione degli stessi e comunque, in ogni caso, prima dell'effettivo avvio dell'attività commerciale; al termine dei lavori dovrà essere acquisita, a cura e spesa del soggetto che ha realizzato le opere, l'attestazione di agibilità relativa alle nuove opere nonché presentate al locatore le attestazioni dell'avvenuta variazione catastale conseguente agli ampliamenti e la relativa certificazione integrativa/sostitutiva dell'attestazione di prestazione energetica della struttura commerciale. La mancata realizzazione di tali opere e/o la mancata esecuzione degli adempimenti sopra indicati prima dell'effettivo avvio dell'attività commerciale determinerà 'ipso iure', ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione immediata del contratto di locazione stipulato.

- al termine dell'esecuzione dei predetti lavori, il canone di locazione contrattuale, pari a quello di aggiudicazione, sarà ridefinito con aumento dello stesso in misura pari all'importo determinato applicando alle nuove superfici nette realizzate il valore unitario/annuo calcolato dividendo il complessivo canone di aggiudicazione per 101 (consistenza catastale), secondo la seguente formula:

$$\text{Canone annuo locativo aggiornato} = C_0 + (C_0 / 101 \times \text{superficie netta ampliamento})$$

dove C_0 = Canone annuo di aggiudicazione

- durante il periodo di esecuzione dei lavori, e solo durante tale periodo, il conduttore avrà diritto a sospendere il pagamento del canone di locazione contrattualmente pattuito.
- le opere realizzate rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale e nulla sarà dovuto, né durante né al termine del periodo contrattuale, dal locatore al conduttore, il quale non avrà diritto ad indennizzi o diritti eventualmente spettanti su di essi.

16. Garanzia di protezione e riservatezza dei dati

Il Comune di Scandicci dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente bando e successivo contratto, potrà trattare i dati personali dell'offerente/contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.



Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti tenuti alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione di dati.

In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui al regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Scandicci
[email – privacy@comune.scandicci.fi.it].

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, i soggetti offerenti/contraenti potranno visitare il sito www.comune.scandicci.fi.it accedendo alla sezione privacy e scaricare l'informativa completa al seguente url: <http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/privacy/6198-privacyregolamento-ue-6792016-e-diritti-dellinteressato.html>.

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Calastrini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate