



Comune di Tovo San Giacomo (SV)

AVVISO PUBBLICO

per l'affidamento in locazione ad uso commerciale del bar di proprietà comunale sito all'interno dell'edificio denominato "Il Dopolavoro" sito in piazza Don Pino Zunino (già Piazza Umberto I°) n° 19-20-21 a Tovo San Giacomo (SV)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Richiamati:

- la legge 27 luglio 1978 n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- il D.lgs. 26 marzo 2010 n.59, art.71 "Requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali";
- l'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- lo Statuto comunale;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n° 47 del 27/10/2025 volta all'intitolazione "Il Dopolavoro" del fabbricato contenente i locali oggetto del bando

RENDE NOTO CHE

È pubblicato un avviso ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Piazza Don Pino Zunino già piazza Umberto I° di 83 mq, di proprietà del Comune di Tovo San Giacomo (SV) per lo svolgimento attività di pubblico esercizio.

INVITA

I soggetti interessati a presentare domanda per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare secondo le modalità stabilite dal presente bando.

1. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è ubicata in Tovo San Giacomo (SV), piazza Don Pino Zunino già Piazza Umberto I°, identificata al foglio 17 particella 998 subalterno 4 categoria C1 classe 4, come da visura catastale allegata.

Sono altresì a disposizione della futura attività i seguenti locali/pertinenze:

- 1 servizio igienico al piano primo raggiungibile con servo scala e quindi a norma per le barriere architettoniche da utilizzarsi anche come spogliatoio per il personale dell'attività di cui al bando di locazione;
- 1 servizio igienico composto da due wc con accesso presso Via Roma facente parte del fabbricato di cui al locale principale;
- 1 terrazzo/lastrico solare situato sopra il bagno dei disabili da utilizzarsi nel periodo primavera/estate con impianto elettrico esistente da ripristinare/manutenere con costi ed oneri a carico del locatario;
- l'area in fregio all'ingresso da destinarsi anch'essa a dehor all'aperto.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione del locale è soddisfacente avendo l'amministrazione comunale realizzato nel corso del biennio 2023-2024 un intervento di manutenzione straordinaria volto all'eliminazione delle barriere architettoniche ed alla riqualificazione edilizia ed energetica.

In conformità all'indirizzo di dare in locazione i locali per l'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande, e precisamente un locale di vendita per il consumo sul posto – bar, sono rimaste in sospeso alcune lavorazioni, direttamente connesse alle scelte progettuali di allestimento dei locali, in capo al conduttore.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, con specifico contatore. Gli impianti risultano funzionanti in ogni loro parte. L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 18/04/2025 n. 07202517416, classe energetica A+.

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico o igienico sanitario che si rendessero necessari per l'avvio dell'attività. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e al termine degli stessi dovranno essere trasmesse al Comune le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli eventuali interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario.

2. DESTINAZIONE D'USO E DISCIPLINA DI UTILIZZO

Il locale oggetto del presente avviso dovrà essere destinato esclusivamente a *“Pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e precisamente un locale di vendita per il consumo sul posto – bar”* nel rispetto del piano di zonizzazione acustica vigente e in generale della normativa comunale.

Attività aggiuntive a quella sopra citata dovranno essere previamente comunicate ed autorizzate dall'amministrazione comunale nonché dalle ulteriori autorità individuate per competenza, previo possesso dei titoli necessari e occorrenti.

3. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione ha durata di 6 anni, decorrenti dalla data di stipula del contratto e sarà rinnovato tacitamente alla scadenza - salvo disdetta comunicata con 12 (dodici) mesi di anticipo sulla scadenza, a mezzo PEC - per uguale durata, come disposto dagli artt. 27 e 28 della L. 392/1978. Il diniego di rinnovo del contratto alla scadenza è consentito al locatore solo per i motivi, con le modalità ed i termini previsti dall'art. 29 della succitata legge.

Nel caso in cui il locatario intenda procedere con la risoluzione anticipata del contratto, senza aver fornito il preavviso sopraindicato, lo stesso sarà tenuto a versare un indennizzo per la mancata comunicazione nei tempi prestabiliti, pari a sei mensilità, come stabilite dal contratto.

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività che vi si è svolta, libero da persone, attrezzature ed arredi mobili non di proprietà dell'Amministrazione comunale.

L'eventuale arredamento, attrezzatura, e/o quant'altro sia lasciato nei locali al momento del rilascio, sia per scadenza del contratto che per qualsivoglia altro motivo, è da ritenersi abbandonato e, pertanto, il conduttore riconosce al locatore il diritto di farne l'utilizzo che riterrà opportuno e/o di smaltirlo a spese del conduttore senza poter vantare alcun diritto.

Non è consentita la sub-locazione del locale ed è vietata la cessione, anche parziale, del contratto. L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della locazione ed il diritto da parte dell'Amministrazione comunale al risarcimento dei conseguenti danni.

È consentito invece attivare rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari a quella di pubblico esercizio di somministrazione quali, a titolo esemplificativo:

- attività ricreative, culturali e del tempo libero;
- servizi di pulizia;
- custodia e sorveglianza degli impianti;
- servizi di sicurezza.

Resta fermo che il locatario rimane solo ed unico responsabile del contratto, nonché unico referente nei confronti dell'Amministrazione comunale e risponderà in proprio di eventuali adempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari.

4. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell'immobile è pari ad € 9.600,00 (€ novemilaseicento/00) al netto dell'IVA di legge, corrispondente ad un canone mensile di € 800,00 (€ ottocento/00), da versarsi entro il giorno 6 di ogni mese con le modalità comunicate in sede contrattuale.

Il mancato pagamento di due canoni consecutivi è motivo di risoluzione contrattuale.

Il canone offerto dal soggetto aggiudicatario sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, in base al disposto dell'art. 32 della L. 392/1978.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Conduttore prima della stipula del Contratto, verserà un deposito cauzionale, presso la Tesoreria Comunale, di un importo pari a un anno del canone annuo o, in alternativa, stipulerà una garanzia definitiva ai sensi dell'art. 117 comma 1 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. che stabilisce che *"l'appaltatore per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, pari al 10 per cento dell'importo contrattuale (omissis)"*.

In caso di cauzione la stessa sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni resesi necessarie. La cauzione dovrà essere reintegrata ogni qualvolta il Locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del Conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto. La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice civile.

6. ALTRE GARANZIE RICHIESTE

Il locatario è costituito custode dell'immobile locato e risponde per i danni di qualsiasi natura, a persone e/o cose, cagionati a terzi in relazione alla custodia e alla conduzione dell'immobile oggetto del presente avviso, nonché all'esercizio dell'attività prevista e/o consentita a termini del presente contratto e per l'intera durata del medesimo, manlevando il Comune e i suoi rappresentanti e dipendenti da ogni responsabilità al riguardo.

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi natura, specie ed entità, che dovessero derivare a persone, comprese quelle alle dipendenze dell'impresa, e a cose, causati dal personale della medesima, dovrà intendersi, senza riserve ed eccezioni interamente a carico del conduttore.

Il Locatario è pertanto tenuto a stipulare, producendo copia, prima della sottoscrizione del contratto di locazione:

1) Contratto di assicurazione della responsabilità civile per danni a terzi (RCT), comprensivo della sezione di responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro (RCO).

L'assicurazione, dovrà recare massimale unico di garanzia non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro e dovrà espressamente prevedere le seguenti condizioni minime, a parziale deroga delle condizioni degli stampati d'uso, riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT):

a) l'estensione del novero dei terzi a:

- titolari e dipendenti o addetti di ditte terze (fornitori, ecc.) e in genere alle persone fisiche che partecipino ad attività complementari all'attività formante oggetto dell'assicurazione;
- professionisti e consulenti in genere e loro prestatori di lavoro o addetti;
- stagisti e, in genere, partecipanti ad attività di formazione;

b) l'estensione ai rischi della responsabilità civile derivante dalla proprietà e/o conduzione e/o esercizio di qualsiasi bene utilizzato per l'espletamento delle attività previste e/o consentite nell'ambito dell'immobile locato e nelle relative pertinenze;

c) l'estensione alla responsabilità civile per danni cagionati a terzi da persone non dipendenti della cui opera l'Assicurato si avvalga nell'esercizio dell'attività;

d) l'estensione ai danni alle cose di terzi in consegna o custodia all'Assicurato o a persone di cui lo stesso debba rispondere;

e) l'estensione alla responsabilità civile per danni a terzi derivanti da somministrazione di cibi o bevande, anche mediante l'impiego distributori automatici;

f) l'estensione alla responsabilità civile per danni a cose di terzi, derivanti da incendio di cose di proprietà dell'Assicurato o di persone del cui operato lo stesso debba rispondere, ovvero dai medesimi detenuti;

g) estensione alla responsabilità civile per danni da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività di terzi;

2) Contratto di assicurazione Incendio e rischi complementari per la copertura dei danni di incendio, fulmine, scoppio, esplosione, fenomeno elettrico, acqua condotta, sul complesso dei beni oggetto della locazione.

Devono essere comprese le seguenti partite:

- € 250.000,00 sopra il Rischio Locativo”;
- € 300.000,00 sopra la garanzia “Ricorso Terzi”;
- € 50.000,00 sopra la garanzia “Spese di demolizione e sgombero”.

Copia delle prescritte polizze, debitamente quietanzate, deve essere prodotta all'Ufficio richiedente del Comune prima della data fissata per la sottoscrizione del contratto, con l'obbligo di documentare, a semplice richiesta del Comune stesso, l'avvenuto rinnovo di validità dell'assicurazione, producendo copia del titolo quietanzato attestante l'avvenuto pagamento del premio di rinnovo ad ogni scadenza dell'assicurazione e per l'intera durata della locazione, compresi suoi eventuali rinnovi e proroghe.

7. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

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.

Non è ammessa la partecipazione degli operatori economici quando sussistono:

- una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 94 e ss. del D. Lgs. 36/2023;
- le condizioni di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/2001 o quando gli operatori siano incorsi in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

È onere del futuro conduttore:

- Rispettare le norme in materia di sorvegliabilità di cui al D.M. 17 dicembre 1992, n. 564;
- mantenere le autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande presso gli enti competenti, nonché della documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di igiene alimenti e prodotti di origine animale.

Il Comune di Tovo San Giacomo assume il contenuto delle dichiarazioni così come rese dal concorrente e sulla base di queste, verifica la conformità di tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla selezione. Successivamente, si procederà, nella fase di controllo, alla verifica della veridicità del contenuto di tali dichiarazioni.

Sono richiesti obbligatoriamente, altresì, per la partecipazione i seguenti requisiti che dovranno essere resi in atti all'interno della busta amministrativa sotto forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e nello specifico:

- possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 71 del D.lgs. 26 marzo 2010 n. 59 e modificati dal D.lgs. 6 agosto 2012, per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- aver effettuato Corso SAB (Somministrazione di Alimenti e Bevande) con possesso del relativo attestato preventivamente alla partecipazione al presente bando, requisito obbligatorio per i titolari e gestori di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande (come bar, ristoranti, negozi alimentari) per poter avviare l'attività;
- aver effettuato il corso HACCP obbligatorio per tutti gli operatori del settore che manipolano, vendono o somministrano alimenti, al fine di formare il personale sull'igiene e sicurezza alimentare. È possibile che il corso SAB includa già una formazione di igiene alimentare, rendendo l'HACCP non necessario;
- iscrizione alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento;
- Aver svolto direttamente, in conto proprio o in società, attività analoga per almeno cinque (5 anni) anni negli ultimi dieci con una gestione non in perdita indicando ragione sociale dell'attività, partita iva, sede e quindi **allegando visura camerale attestante l'effettivo svolgimento dell'attività pregressa;**
- non è ammesso l'avvallimento con altro soggetto o società per l'attestazione dello svolgimento dell'attività pregressa di cui al punto precedente ovvero, a titolo di esempio, chi partecipa come società al presente bando dovrà mantenere all'interno della relativa struttura, per tutto il periodo di locazione, il socio o i soci che posseggono il requisito di cui al punto precedente così come del resto previsto all'art. 104 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. Il perdurare di tale requisito per tutta la durata del contratto verrà periodicamente verificato da parte di questo Ente e in caso di fuoriuscita del soggetto o dei soggetti abilitati dalla stessa società comporterà la rescissione del contratto nelle forme previste dalla vigente normativa oltre alle dovute segnalazioni agli Enti sovracomunali competenti.
- dichiarazione di:
 - essere a piena conoscenza delle disposizioni di cui alla documentazione di gara e di accettarne integralmente il contenuto;
 - aver preso visione dello stato dell'immobile, di averlo visionato e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di avere piena conoscenza della destinazione dello stesso e di accettarla;
 - non partecipare alla medesima gara in altra forma singola o associata, né come ausiliaria per altro concorrente;
 - accettare tutte le condizioni di gara contenute nel presente bando.

Inoltre l'offerta dovrà essere corredata da una garanzia provvisoria dell'importo di € 576,00 ossia pari al 1% del valore complessivo della procedura indicato nel bando (art. 106 del D. Lgs 36/2023). Tale garanzia potrà essere rilasciata anche da imprese bancarie o assicurative e sarà svincolata

automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della locazione entro il termine comunicato, ossia entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, tale garanzia provvisoria sarà incamerata dal Comune di Tovo San Giacomo.

Secondo quanto stabilito dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. eventuali dichiarazioni sostitutive che a seguito di verifica risulteranno essere mendaci o false verranno segnalate agli Enti sovracomunali preposti con i conseguenti provvedimenti stabiliti dalla normativa vigente.

8. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

Considerato che l'immobile in oggetto viene locato nello stato di fatto in cui si trova, al fine di consentire ai soggetti legittimati (**cioè tutti coloro che possono presentare un'offerta o i loro delegati e quindi previa verifica e compilazione di apposito modello predisposto da questo settore**), di formulare l'offerta in piena consapevolezza, è obbligatorio effettuare un sopralluogo dell'immobile in oggetto, previo appuntamento da richiedersi telefonicamente o tramite mail, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tel. 019/6379042 - mail: utc@comune.tovo-san-giacomo.sv.it.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo, sottoscritta dall'offerente o da un suo delegato/legale rappresentante, che dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa, a pena di esclusione. Saranno escluse dalla gara le offerte che non riportino tra la documentazione allegata, l'attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata da un soggetto incaricato dall'Amministrazione Comunale.

9. CONDUZIONE DEL LOCALE

È vietato al conduttore apportare modifiche allo stato dei locali senza previa autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale. Qualsiasi modifica o miglioria apportata ai locali dal conduttore è da intendersi a suo esclusivo carico, senza diritto di regresso nei confronti dell'Amministrazione comunale, per le somme pagate.

Al termine della locazione, il conduttore potrà asportare gli arredi mobili e le attrezzature da lavoro presenti, mentre dovrà lasciare nella disponibilità dell'Amministrazione gli arredi fissi e le migliorie apportate al locale che non siano asportabili. Tutte le migliorie apportate al locale resteranno di proprietà del Comune di Tovo San Giacomo (SV), anche in caso di recesso anticipato dal contratto da parte del conduttore. L'eventuale arredamento, attrezzatura, e/o quant'altro sia lasciato nei locali al rilascio, sia per scadenza del contratto che per qualsivoglia altro motivo, è da ritenersi abbandonato e, pertanto, il conduttore riconosce al locatore il diritto di farne l'utilizzo che riterrà opportuno e/o di smaltirlo a spese del conduttore senza poter vantare alcun diritto.

Al conduttore è vietato svolgere nel locale in oggetto qualsiasi attività che non sia attinente al servizio in questione, salvo quelle espressamente, preventivamente, autorizzate dall'Amministrazione comunale.

Qualora il conduttore apporti modifiche di qualsiasi natura, senza il previo consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere la risoluzione del contratto ed il ripristino *ex ante* a spese del conduttore, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine, l'Amministrazione comunale potrà rivalersi sulla cauzione definitiva che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'immobile, il conduttore si impegna a:

- gestire l'attività in modo da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro dell'Amministrazione Comunale;
- mettere in atto tutte le misure necessarie al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, previo accordo con il conduttore circa gli orari.

L'aggiudicatario, pertanto, non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico-sanitario, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Tovo San Giacomo (SV), durante o al termine del rapporto.

10. OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore è obbligato, pena la risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione Comunale a:

- adibire i locali esclusivamente ad attività di *Pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e precisamente un locale di vendita per il consumo sul posto – bar* nel rispetto del contratto e delle vigenti normative in materia;
- provvedere alla fornitura degli arredi necessari per lo svolgimento dell'attività e inoltrare formalmente le relative certificazioni attestanti la conformità ai requisiti di legge degli stessi al Comune;
- richiedere specifica autorizzazione per iscritto all'Amministrazione Comunale circa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si intendono effettuare sull'immobile;
- procedere all'eventuale esecuzione dell'opera di manutenzione preliminare secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, per lo svolgimento del servizio di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 2224 c.c.;
- inviare al SUAP la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), di cui all'art. 19 della L. n. 241 del 1990;
- obbligo di redazione del DUVRI da redigersi da figura professionale abilitata in caso di presenza di altre ditte nei luoghi (ad es. eventuale ditta esterna incaricata dall'aggiudicatario per la pulizia dei locali).
- segnalare tempestivamente all'Ufficio tecnico del Comune ogni guasto e/o anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire e/o evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti, rimanendo a suo esclusivo carico ogni spesa conseguente;
- riconsegnare alla scadenza del contratto l'unità immobiliare in buono stato di conservazione/manutenzione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso;
- consentire all'Amministrazione di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione/manutenzione;
- corrispondere all'Ente il canone di locazione, secondo le modalità ed i termini previsti dal contratto. Il mancato pagamento di due mensilità consecutive del canone di locazione è motivo di risoluzione del contratto. La risoluzione avverrà dopo tre mesi dal mancato pagamento della seconda rata consecutiva previa messa in mora preventiva del Comune di Tovo San Giacomo e fatto salvo proroghe concesse a totale discrezione dal Comune a seguito di legittime motivazioni/giustificazioni formali del locatario.
- sostenere gli oneri derivanti dalle spese per le pulizie ordinarie, straordinarie e le manutenzioni ordinarie;
- farsi carico degli oneri accessori, delle utenze e delle imposte inerenti all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e precisamente un locale di vendita per il consumo sul posto – bar
- volturare a proprio nome tutte le utenze entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto ovvero procedere alla richiesta di voltura entro 5 giorni dalla predetta sottoscrizione;
- mantenere il locale in condizione di decoro, effettuando la raccolta differenziata dei rifiuti secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia;
- tenere in condizioni di decoro le aree antistanti (inclusa la pavimentazione esterna) ed il locale oggetto di locazione;
- richiedere al Comune l'autorizzazione per l'eventuale installazione di insegne;

- provvedere all'installazione delle placche dei frutti dell'impianto elettrico ed alle finiture necessarie per rendere perfettamente agibili i locali;
- provvedere ad incaricare a propria scelta e a proprie spese la ditta antincendio al fine di dotarsi delle idonee obbligatorie misure antincendio e provvedere sempre a propria cura e spese alla manutenzione periodica delle stesse (estintori, maniglioni antipánico, luci di emergenza, rilevatori di fumo e di gas, ecc. cc);
- la pulizia dei locali sarà ovviamente a carico del conduttore e dovrà essere eseguita in modo adeguato. Oltre ai locali si dovrà provvedere a propria cura e spese anche alla pulizia delle parti comuni (scale di accesso al piano primo ed al terrazzo sopra stante incluso la rampa di accesso secondaria che consente l'accesso diretto ai campi sportivi ed al predetto terrazzo. Tale pulizia sarà poi successivamente suddivisa in termini di spese e organizzazione con il gestore dei campi sportivi che verrà individuato con altra procedura di affidamento successiva a quella del presente bando.

11. ATTIVITA' VIETATE

Nell'unità immobiliare da locare sono **vietate** le attività di sala da gioco e di sala scommesse di cui ai punti di raccolta delle scommesse (corner) di cui al D.L. 4 luglio 2006 n. 223, nonché l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110 R.D. 773/1931 e s.m.i. L'eventuale installazione di apparecchi e sale da gioco sono causa di rescissione del contratto oltre che di segnalazione agli Enti sovracomunali competenti.

12. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DELL'OFFERTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria domanda di partecipazione al presente Avviso mediante, a pena di esclusione, plico cartaceo chiuso e controfirmato su almeno uno dei due lembi di chiusura presso l'Ufficio protocollo del Comune di Tovo San Giacomo con l'indicazione della seguente dicitura: "Avviso pubblico per l'affidamento in locazione ad uso commerciale del bar di proprietà comunale sito all'interno dell'ex Circolo ricreativo di piazza Don Pino Zunino già Piazza Umberto I°" e contenente tutta la documentazione richiesta, che dovrà pervenire entro le ore 13:00 del giorno 09/12/2025.

Si avverte che si farà luogo all'esclusione dalla selezione dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta con le modalità sotto indicate.

Il plico dovrà contenere **DUE separate buste chiuse e controfirmate** sui lembi di chiusura:

- A) una busta recante la dicitura "Documentazione amministrativa";**
- B) una busta recante la dicitura "Documentazione economica".**

A) "Documentazione amministrativa" dovrà contenere, a pena di esclusione:

- domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti, redatta in carta libera, conformemente al modello allegato A corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci;
- Copia del presente Avviso sottoscritto;
- Copia dello schema di contratto Allegato C sottoscritto;
- Attestazione del possesso dei requisiti di cui all'art. 7 del bando, tramite apposito modello allegato A;
- attestato di avvenuto sopralluogo controfirmato con dichiarazione di conoscere la consistenza dei locali e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano (allegato C);

- dichiarazione relativa alla presa visione, alla comprensione ed all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente Avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva tramite apposito modello allegato A;
- dichiarazione di avere preso conoscenza e di avere tenuto conto, nella formulazione dell'offerta:
 - delle condizioni contrattuali e degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza e di assicurazione;
 - degli oneri e delle spese relative alla richiesta di autorizzazioni, permessi ecc. ai vari Enti per l'apertura dell'attività;
 - degli oneri e delle spese derivanti dai lavori di allestimento dei locali e di manutenzione tramite apposito modello allegato A;
 - dichiarazione di essere a conoscenza che, durante il corso della locazione, le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore tramite apposito modello allegato A;

La documentazione indicata al punto A) potrà essere resa dall'offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile allegato A e alla dichiarazione andrà allegata copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante.

B) “Documentazione economica”, a pena di esclusione:

dovrà contenere il rialzo offerto sul canone mensile di cui all'art. 6 del presente avviso. L'offerta economica, compilata secondo l'allegato E, dovrà essere presentata munita di apposita marca da bollo da € 16,00.

13. MOTIVI DI ESCLUSIONE

Costituiscono motivo di esclusione:

- mancanza di uno o più dei requisiti di partecipazione di cui al punto 7 del presente bando
- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- l'offerta priva di sottoscrizione dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante;
- le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato e le offerte al ribasso rispetto al canone annuo di locazione posto a base di gara. Qualora vi sia discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- la presentazione, direttamente o indirettamente, di due o più offerte da parte dello stesso soggetto.

14. CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

a) Il Responsabile del Procedimento, provvederà, preventivamente alla scadenza del bando ovvero preventivamente all'apertura delle offerte e delle relative buste, alla nomina di una Commissione costituita da tre componenti.

La Commissione procederà alla verifica della documentazione amministrativa presentata.

La seduta si terrà presso la sede comunale in sala aperta al pubblico, salvo indicazioni differenti che saranno comunicate agli offerenti e comunque debitamente pubblicizzate.

Al termine di questa operazione verrà redatto apposito verbale di ammissione dei partecipanti.

b) L'aggiudicazione si terrà con il metodo 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. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta, indicate nel punto 4 del presente bando ovvero il maggior rialzo sulla cifra mensile di € 800,00.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile, anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo a base d'asta.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con ulteriore offerta in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Le graduatorie saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Tovo San Giacomo e all'Albo Pretorio. Le graduatorie resteranno valide ed utilizzabili per un periodo di due anni dalla data di pubblicazione.

In caso di ulteriore parità tra due o più partecipanti si procederà a sorteggio.

I risultati verranno comunicati ai concorrenti via PEC e tramite pubblicazione sul sito del Comune unitamente al relativo verbale redatto dalla commissione di cui sopra.

15. AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La nomina dell'aggiudicatario sarà formalizzata tramite redazione di apposito verbale di gara. Il verbale di gara ha valore provvisorio essendo subordinato alla verifica da parte della stazione appaltante dei requisiti dichiarati dell'aggiudicatario (art. 94-95 D. Lgs 36/2023 e s.m.i.).

La stazione appaltante procederà alla verifica delle seguenti condizioni

- che a carico dell'offerente non siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e che non esistano cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D. Lgs. 159/2011 comportanti gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso decreto;
- dell'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a carico dell'offerente non siano in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- che l'offerente non si trovi in stato di liquidazione o di fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente l'asta.

Prima di emettere la determinazione di aggiudicazione, il Comune procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede d'asta, acquisendo la documentazione direttamente dagli Enti competenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'aggiudicatario provvisorio decadrà dal beneficio del provvedimento di aggiudicazione sulla base delle dichiarazioni non veritiere.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della locazione entro il termine comunicato, ossia entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, decadrà da ogni suo diritto e l'Ente potrà incamerare la garanzia provvisoria.

Prima della sottoscrizione della locazione e su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di formalizzare la locazione e l'incameramento della cauzione.

L'Ente aggiudicatario si riserva di effettuare i controlli e le verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula della locazione.

L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria. I concorrenti con la semplice partecipazione accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso e della locazione e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

La stazione appaltante si riserva di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvare le risultanze e di non procedere all'apertura dei plichi e all'aggiudicazione della gara.

16. SEDUTA DI GARA

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno 11/12/2025 alle ore 10,00, presso il Comune di Tovo San Giacomo - Sala consiliare.

17. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESI' LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

18. STIPULA DEL CONTRATTO

L'aggiudicatario dovrà stipulare e registrare il contratto di locazione nel termine che gli verrà tempestivamente comunicato dal Comune di Tovo San Giacomo ossia entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere tra le parti si darà corso alla procedura di mediazione obbligatoria prevista dall'art. 5 del D. lgs. 28/2010 e successivamente la competenza esclusiva sarà quella del Foro di Savona.

19. TERMINI PER L'AVVIO SUCCESSIVO ALLA STIPULA DEL CONTRATTO

Dalla firma del contratto l'aggiudicatario avrà 90 giorni naturali e consecutivi di tempo per procedere all'acquisto degli arredi e delle attrezzature necessarie per l'avvio dell'attività.

Tali 90 giorni, corrispondenti a 3 mensilità, non dovranno essere pagate al Comune di Tovo San Giacomo al fine di sgravare l'aggiudicatario di un'ulteriore spesa aggiuntiva sull'acquisto degli arredi e dei macchinari con l'attività evidentemente non ancora avviata.

Rimane possibile la facoltà di procedere alle forniture ed avviare l'attività prima dei 90 giorni con comunicazione formale da parte dell'aggiudicatario e dalla quale sarà conteggiata la prima mensilità o frazione della stessa.

20. INFORMAZIONI GENERALI

Il presente bando potrà essere ritirato presso il Comune di Tovo San Giacomo.

Il bando integrale è pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune di Tovo San Giacomo, sia sul sito internet www.comune.tovo-san-giacomo.sv.it

Eventuali controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/1982.

Del presente Bando di gara sarà data conoscenza mediante pubblicazione nell'Area "Bandi di gara e contratti" nella Sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale del Comune di Tovo San Giacomo (SV) (raggiungibile all'indirizzo www.comune.tovo-san-giacomo.sv.it), nonché nell'Albo Pretorio del medesimo Comune.

21. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL DLG 196/2003

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 e Regolamento UE n. 679 del 27 aprile 2016 per fornitori dell'Agenzia.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e del Reg. UE n. 679/2016, il Comune di Tovo San Giacomo in qualità di Titolare del trattamento informa che i dati personali forniti saranno raccolti per le finalità connesse all'espletamento della gara e per l'instaurazione dei rapporti contrattuali.

In tal caso il Titolare informa che i dati personali vengono raccolti per le finalità inerenti la gestione delle procedure previste dalla legislazione vigente per l'attività contrattuale e la scelta del contraente.

Il Titolare inoltre informa che il trattamento consiste in:

qualunque operazione di raccolta, registrazione, organizzazione, pubblicazione, conservazione, consultazione, elaborazione, modificazione, selezione, estrazione, raffronto, utilizzo, interconnessione, blocco, comunicazione, cancellazione e distruzione di dati, fermo il divieto di diffusione dei dati sensibili.

Le modalità di trattamento contemplano quanto segue:

- l'archiviazione cartacea ed informatica dei dati trattati;
- l'accesso ed il trattamento dei dati da parte degli autorizzati al trattamento dei dati con l'adozione di ogni precauzione idonea a garantire la sicurezza e riservatezza.

Il conferimento dei dati e il consenso a trattarli deve intendersi dato con la domanda di partecipazione alla procedura e con la stipulazione del contratto.

I dati verranno comunicati, nell'ambito dell'esecuzione del contratto, a quei soggetti cui la facoltà di accedere a detti dati sia riconosciuta in base a disposizioni di legge ed inoltre anche ai soggetti ai quali, il trasferimento dei dati sia necessario o funzionale per lo svolgimento dell'attività aziendale.

All'interessato dei dati personali sono garantiti i diritti di cui all' art. 7 del D. Lgs del 30 giugno 2003, n.196 e Capo III del Reg. UE n.679/2016 (Diritti di accesso ai dati personali ed altri diritti) di seguito riportati:

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:
 - a) dell'origine dei dati personali;
 - b) delle finalità e modalità del trattamento;
 - c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
 - d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'art. 5, c. 2 del D. Lgs 196/2003;
 - e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
3. L'interessato ha diritto di ottenere:
 - a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;

b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;

c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.

4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:

a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;

b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

5. L'interessato ha diritto di proporre reclamo all'Autorità di Controllo.

In sede di definizione del rapporto il Titolare del trattamento dei dati provvede a nominare la ditta aggiudicataria Responsabile esterno del trattamento dei dati.

Il Responsabile esterno del trattamento ha il compito e la responsabilità di adempiere a tutto quanto necessario per il rispetto delle disposizioni vigenti in materia e di osservare scrupolosamente le istruzioni impartite dal Titolare del trattamento.

Il Responsabile esterno del trattamento è tenuto a designare per iscritto gli incaricati (propri dipendenti e collaboratori) autorizzati alle operazioni di trattamento dei dati per quanto sia strettamente necessario alla corretta esecuzione dei servizi e al rispetto degli obblighi contrattuali. Tale elenco deve essere costantemente aggiornato e trasmesso ogni anno al Comune di Tovo San Giacomo, unitamente alle eventuali variazioni che dovessero intervenire nel corso dell'anno.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Tovo San Giacomo nella persona del delegato Avv. Massimo RAMELLO, e-mail: – Avv. Massimo Ramello, il quale potrà essere contattato all'indirizzo comune.tovosangiacomo@gdpr.nelcomune.it, dpo@pec.gdpr.nelcomune.it, telefono 01311826681

L'interessato potrà rivolgersi al Titolare del trattamento o al Responsabile per l'esercizio dei diritti di cui all'art.7 del D. Lgs. n.196/2003 ed al Reg. UE n.679/2016.

22. DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente bando si rinvia alla normativa statale e regionale vigente in materia.

Avverso il presente bando è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Liguria, entro 60 giorni a far data dalla sua pubblicazione.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è l'ing. Danilo Muraglia, responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Tovo San Giacomo (SV)

Tovo San Giacomo, 06/11/2025

**Il Responsabile del Servizio Tecnico
Ing. Danilo Muraglia**

ALLEGATI:

- Allegato A: istanza di partecipazione;
- Allegato B offerta economica;
- Allegato C attestato presa visione dei luoghi
- Perizia di consistenza dell'immobile
- Visura catastale degli immobili con indicato i locali oggetto di locazione;

- Attestato di prestazione energetica;
- Certificati impianti e serramenti;
- certificato di regolare esecuzione dei lavori recentemente eseguiti