

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Ufficio Patrimonio



PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE
DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'
DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

Periodo 01/05/2017 – 30/04/2029

BANDO DI GARA

CIG: X4C1987CC5

BANDO DI GARA – PROCEDURA APERTA

LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

In esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 51 del 19/04/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, e con riferimento alla Determinazione DPA n. 31 del 20/04/2016, il Comune di Toscolano Maderno - con sede in Via Trento, 5 - 25088 – Toscolano Maderno (BS)

Indice

la seguente gara per l'affidamento della locazione di un immobile commerciale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in Via Bellini, 1, denominato *Bar Taquis*.

La gara avrà luogo il giorno 24 Maggio 2016 alle ore 9.00 presso il Comune di Toscolano Maderno in via Trento, n.5 – 25088 – Toscolano Maderno (BS), al 1° piano del Palazzo Comunale - ufficio Patrimonio.

Con la presentazione dell'offerta, il proponente si impegna ad osservare tutte le disposizioni normative, regolamentari e contrattuali vigenti al momento, che interessano la gestione dell'attività affidate.

Il Conduttore è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni, relative alla tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro previste dal D.lgs. 81/2008.

La locazione verrà assegnata mediante procedura aperta e le offerte saranno valutate con aggiudicazione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Articolo 1. Amministrazione Aggiudicatrice

Comune di Toscolano Maderno – Ufficio Patrimonio - Via Trento, 5 – 25088 – Toscolano Maderno (BS) – Telefono: 0365/546011 – Fax: 0365/540808

Indirizzo pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Il Responsabile Unico del procedimento, ai sensi dell'art. 10 del Codice, è il Responsabile Geom. Giacomo Frigerio.

Ulteriori informazioni, capitolato e disciplinari disponibili presso: i punti di contatto sopra indicati.

Articolo 2. Descrizione Del Bene

L'immobile di cui si tratta è sito in Via Bellini n.1, nelle immediate vicinanze del centro urbano di Toscolano, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Sezione MAD Foglio di mappa n. 19, particella n. 7055 – 7056 – 7057 – 7058.

In tale immobile potrà essere esercitata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla Legge regionale n.6/2010.

L'immobile sarà consegnato, tramite Verbale di Consegna, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù e quanto altro di relazione.

In proposito si precisa che l'immobile è privo di dichiarazioni di conformità degli impianti e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di garantire la conformità dell'immobile per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Pertanto, stante l'esistenza di carenze edilizie ed impiantistiche che impediscono l'immediato avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui si tratta, saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri di regolarizzazione della struttura sotto il profilo edilizio, igienico- sanitario ed impiantistico, secondo modalità di gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande che in concreto vorrà svolgere.

Il conduttore dovrà adibire l'immobile all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, facendosi carico di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento dell'attività, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni imposte dalla vigente normativa per tale svolgimento.

Tale attività consente la possibilità di effettuare, altresì, piccoli trattenimenti rivolti ai clienti, purché detti trattenimenti siano episodici e non assumano valenza imprenditoriale in presenza di elementi sintomatici quali:

- Il pagamento di un biglietto d'ingresso;
- La complessità di strumentazione tecnica e di dotazioni elettriche a servizio dell'intrattenimento musicale;
- La previsione dello svolgimento di attività danzante, se non occasionale e sporadica;

e, nel caso detti trattenimenti prevedano l'utilizzo di strumenti di diffusione sonora, vengano esercitati nel rispetto dei limiti di rumore stabiliti nel Piano di Classificazione Acustica di volta in volta vigente.

Pertanto, il pubblico esercizio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande oggetto della presente gara, all'interno del quale l'esercente fornirà anche un diverso servizio con piccoli trattenimenti di musica e spettacolo rivolti ai clienti, dovrà rispettare per l'intera durata dell'affidamento i seguenti requisiti:

- Aperto al pubblico (in altri termini, l'ingresso dovrà sempre essere libero e gratuito e non potrà mai essere riservato a particolari categorie di clienti in modo da caratterizzarsi come *Circolo privato*);
- L'attività di trattenimento sia occasionale e sporadica e comunque complementare a quella prevalente di somministrazione;
- Nel locale non vi siano spazi espressamente destinati ad attività di spettacolo o ballo (pista da ballo, sedie disposte a platea, etc), in via continuativa;
- Il prezzo delle consumazioni non sia maggiorato rispetto ai prezzi normalmente praticati, in occasione di spettacoli;
- L'attività esercitata, in linea generale, non potrà riguardare l'attività di spettacolo e trattenimento pubblico avente carattere imprenditoriale, per il cui esercizio è prevista la licenza di cui agli artt. 68 e 69 del Testo Unico della Leggi di Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.), così come modificati dall'Articolo 8 bis della legge 7 ottobre 2013 n. 112.

E' fatto, quindi, divieto di partecipazione alla presente procedura di gara per le attività riconducibili alla Classificazione delle attività economiche Ateco 2007 - Codice 93.29.10 Discoteche, sale da ballo night-club e simili, nel caso i concorrenti intendano esercitare la predetta attività nell'immobile oggetto di gara.

L'inizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è subordinato alla presentazione, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), a mezzo della modulistica disponibile sul sito del Comune di Toscolano Maderno.

In caso di mancato avvio dell'attività entro il 30.04.2017, l'aggiudicatario decadrà dalla assegnazione.

L'attività di cui si tratta dovrà essere svolta con le modalità previste nel Contratto di locazione.

Si precisa che tutte le migliorie edilizie ed impiantistiche, di cui al successivo art.3, alla scadenza del contratto diventeranno di proprietà del Comune, mentre rimarranno di proprietà del conduttore gli arredi (tavoli, sedie e mobili in genere) e le attrezzature (cucina, banco bar ed elettrodomestici vari).

Prima della fine del contratto, vale a dire entro 6 mesi antecedenti il termine della locazione, il conduttore avrà l'obbligo di sottoporre al Comune un'offerta di vendita delle attrezzature, per la quale il Comune si esprimerà entro 60 giorni, trascorsi i quali, in caso di mancato accordo, il conduttore potrà ritenersi libero di proporre la vendita a terzi entro il successivo termine di 30 giorni. Decorso questo ultimo termine, senza che ci sia da parte del Conduttore la rimozione di tali arredi e attrezzature, questi verranno incamerati dal Comune, a titolo di cessione gratuita di beni mobili, e lo stesso provvederà a dare formale comunicazione al Conduttore in merito a tale acquisizione al patrimonio disponibile del Comune.

Articolo 3. Canone Di Locazione - Importo a base d'asta

Il canone annuo di locazione posto a base d'asta è di € 12.000,00 (euro dodicimila/00) + IVA.

Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative (al rialzo) sul canone annuo di locazione, non inferiori ad € 100,00 (diconsi euro cento/00) e suoi multipli.

Il suddetto canone di locazione sarà annualmente aggiornato sulla base dell'indice ISTAT secondo le indicazioni contenute nel Contratto di locazione.

Si precisa che **il canone di locazione offerto sarà oggetto di una riduzione di € 10.000/anno per i primi 12 anni di locazione** (per una cifra massima complessiva di 120.000 €) in caso di esecuzione da parte del Conduttore di interventi di manutenzione straordinaria (edilizi o per la messa a norma degli impianti) uguali o superiori ad € 120.000, oneri della sicurezza – oneri di progettazione ed Iva esclusi.

NOTA BENE: Nessuna ulteriore riduzione sul canone è prevista per interventi di manutenzione straordinaria superiori a 120.000 € Iva esclusa.

Il progetto relativo all'esecuzione di tali migliorie (elaborati descrittivi degli interventi – elaborati tecnici - computo metrico estimativo e quadro economico dell'intervento), nel rispetto dello studio di fattibilità predisposto dall'Amministrazione aggiudicatrice, dovrà essere presentato in sede di gara. La riduzione del canone nei limiti sopra precisati decorrerà dal mese successivo di presentazione della documentazione contabile a comprova dei lavori eseguiti e relativa attestazione della corretta esecuzione da parte dell'Ufficio Tecnico LL.PP del Comune di Toscolano Maderno.

Per consentire una corretta definizione degli interventi di manutenzione straordinaria (edilizi, igienico-sanitario per la messa a norma degli impianti), si precisa che l'Amministrazione Comunale ha predisposto uno studio di fattibilità per la riqualificazione dell'immobile. Per tali opere la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso verbalmente parere favorevole.

E' posto a carico del richiedente l'acquisizione di tutti i permessi necessari presso gli organi competenti per la realizzazione delle opere previste nel progetto presentato.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile propedeutici all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, potranno essere eseguiti solo dopo il rilascio del titolo autorizzativo da parte del competente Ufficio Tecnico comunale, nonché l'approvazione del relativo progetto da parte della Amministrazione Comunale, quale proprietaria dell'immobile.

NOTA BENE: Si sottolinea che gli interventi di manutenzione ordinaria che il Conduttore realizzerà per la messa a norma dell'immobile da locare non sono oggetto di gara.

In altri termini, qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria dell'immobile non verrà valutato in sede di gara ai fini dell'aggiudicazione della stessa, essendo considerati esclusivamente solo gli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione, per l'applicazione della riduzione del canone di locazione di cui al presente articolo.

Articolo 4. Durata della Locazione

La durata del contratto è di anni **sei + sei** (6+6), non rinnovabili, a far data **dalla data di aggiudicazione definitiva e sottoscrizione del contratto di locazione**.

Il pagamento del canone di locazione decorre dalla data del **1° maggio 2017**, a prescindere dall'effettivo termine di inizio della attività di somministrazione di alimenti e bevande, mentre l'immissione in possesso dell'immobile e dell'area pertinenziale decorre con il verbale di consegna che sarà sottoscritto entro massimo 15 giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 5. Documentazione Di Gara

I documenti e gli elaborati che sono alla base della gara sono visibili ed acquisibili presso il Comune di Toscolano - Ufficio Tecnico - settore Patrimonio, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì. I documenti e gli elaborati che sono alla base della gara, sono altresì visibili ed acquisibili sul sito internet dell'Ente www.comune.toscolanomaderno.bs.it.

Il Comune, in base alla normativa vigente sul copyright, è titolare dei diritti di proprietà intellettuale e di utilizzo - diffusione relativi ai diversi elementi contenuti nel progetto di riferimento e ne autorizza l'uso solo ai fini della partecipazione alla presente gara.

E' possibile, da parte dei soggetti che intendono concorrere alla gara, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al Responsabile del procedimento o all'indirizzo mail certificato protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it, **entro e non oltre il giorno 18 Maggio 2016 alle ore 12.00**. Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno due giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato. La stazione appaltante pubblicherà, in forma anonima, le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, sul proprio sito internet: www.comune.toscolanomaderno.bs.it.

Il Responsabile del procedimento è il geom. Giacomo Frigerio

Gli atti di gara sono costituiti dai seguenti documenti:

1. Bando di gara
2. Capitolato tecnico
3. Disciplinare di gara
4. Protocollo di legalità
5. Studio di fattibilità delle opere di ristrutturazione

Sono messi a disposizione dei concorrenti i seguenti modelli di gara:

- Modello A1 – Richiesta di partecipazione alla gara per Persone fisiche (non ancora costituite in impresa individuale o società)
- Modello A2 – Richiesta di partecipazione alla gara per Imprese individuali e Società

- Modello A3 – Attestazione del possesso dei requisiti speciali
- Modulo B – Offerta economica

Articolo 6. Requisiti di Partecipazione

Possono presentare domanda di partecipazione alla gara:

- Le persone fisiche;
- Imprese, singole o in associazione o consorzio, in qualunque forma societaria.

Requisiti richiesti sono la possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e il possesso di quelli generali previsti dall'articolo 38 del D. Lgs. n° 163 del 2006.

Ogni atto stipulato in violazione di quanto precede è nullo.

Ai concorrenti è richiesto, per la partecipazione alla gara, **il possesso dei seguenti requisiti di ordine generale e speciale:**

1. di non essere incorsi nelle cause di esclusione e nelle situazioni di interdizione alla contrattazione e partecipazione alle gare con l'Amministrazione pubblica di cui alla normativa vigente.
2. di essere in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, dell'iscrizione alla Camera di Commercio, **oppure, (nel caso la ditta non sia iscritta alla CCIAA)** di iscriverla alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura **entro 30 giorni dalla formale assegnazione della gara**, a pena di decadenza dell'assegnazione;

Ai fini della presentazione dell'offerta è obbligatoria la preventiva presa visione dell'immobile oggetto dei locazione e la dichiarazione della presa visione della documentazione e dell'effettuazione delle verifiche necessarie alla presentazione dell'offerta.

La data del sopralluogo, da effettuarsi tassativamente entro e non oltre **3 giorni dalla data di scadenza del presente bando**, dovrà essere preventivamente concordata con il Settore Patrimonio.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata un'**attestazione dell'avvenuto sopralluogo** in duplice copia, una delle quali verrà consegnata al rappresentante del concorrente che dovrà allegarla fra la documentazione amministrativa di gara e l'altra sarà trattenuta dalla amministrazione aggiudicatrice per gli eventuali riscontri. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante del concorrente o da suo delegato.

La persona che effettua il sopralluogo deve presentarsi munita di documento di identità ed eventualmente di delega (che a sua volta deve avere allegata copia del documento di identità del delegante) in duplice copia. Le deleghe verranno allegate a ciascuna delle due copie dell'attestazione di sopralluogo.

Si precisa che non è ammesso il sopralluogo in rappresentanza di più soggetti.

La non effettuazione del sopralluogo nelle forme previste costituirà causa di esclusione dalla gara.

Articolo 7. Modalità di Partecipazione alla Gara

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Toscolano Maderno - Via Trento, n.5 – 25088 – Toscolano Maderno (BS) – **entro le ore 12.00** del giorno **23 Maggio 2016** un plico sigillato contenente la documentazione richiesta.

Il plico dovrà portare all'esterno le seguenti indicazioni:

- Denominazione della Ditta mittente;
- Numero telefonico e indirizzo PEC al quale far pervenire le eventuali comunicazioni oggetto della gara;
- La dicitura **“GARA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE”**.

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere **3 buste**:

- A. *Documentazione amministrativa*
- B. *Offerta Tecnica*
- C. *Offerta Economica*

ciascuna a sua volta debitamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, tutta redatta in lingua italiana od accompagnata da traduzione in lingua italiana eseguita a cura e spese del concorrente, riportante le indicazioni richieste.

E' ammessa anche la presentazione dell'offerta a mezzo servizio postale, che dovrà comunque pervenire entro e non oltre il termine sopra indicato, pena l'esclusione dalla gara.

Resta inteso che il recapito della busta contenente l'offerta e tutti i documenti specificati rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la busta stessa non giunga a destinazione in tempo utile, non potendo il Comune assumere alcuna responsabilità per l'eventuale mancato o ritardato recapito.

BUSTA A

Su tale **busta A**, dovrà essere apposta la dicitura **“Documentazione Amministrativa”** e dovrà essere contenuta la seguente documentazione:

1. **Richiesta di partecipazione alla gara** con contestuale **Dichiarazione sostitutiva di atto notorio**, redatta su carta semplice secondo il FAC- SIMILE a disposizione dei concorrenti, (utilizzando il **Modello A1** per le persone fisiche non ancora costituite in impresa individuale o società oppure il **Modello A2** per le società costituite) datata e sottoscritta con firma leggibile, contenente i seguenti elementi:
 - per le *imprese individuali*: oltre ai dati previsti per le persone fisiche dovrà essere indicato il numero di Partita Iva ed il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese;
 - per le *persone giuridiche*: ragione sociale, sede legale, codice fiscale/Partita Iva, estremi di iscrizione presso la Camera di Commercio, estremi identificativi del rappresentante legale.La richiesta di partecipazione dovrà, inoltre, riportare:
2. **Certificazione di iscrizione alla Camera di Commercio Industria e Artigianato** - nel caso la ditta sia già iscritta (redatta tramite il Modello A2), oppure, impegno, debitamente sottoscritto, ad iscriversi nel caso di assegnazione della gara alla CCIAA entro 30 giorni dalla formale assegnazione della gara, a pena di decadenza dell'assegnazione (redatta tramite il Modello A1);
3. **Protocollo di legalità** debitamente sottoscritto;
4. **Attestazione di avvenuto sopralluogo** rilasciata dal tecnico comunale di supporto al Responsabile Unico del Procedimento. Si ricorda che dalla documentazione prodotta deve risultare che il sopralluogo è stato effettuato dal legale rappresentante del concorrente o da un suo delegato;
5. **Copia fotostatica di un documento di identità** in corso di validità del sottoscrittore.
6. **Deposito cauzionale infruttifero di Euro 2.880,00 (duemilaottocento/00)** pari al 2% dell'importo complessivo di locazione formato, a copertura della mancata sottoscrizione del contratto. Non è in nessun caso consentito costituire il deposito cauzionale infruttifero in misura ridotta, nemmeno in caso di possesso di certificazione del sistema di qualità aziendale conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. La suddetta cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione della locazione ai soggetti che non si sono aggiudicati la gara, e verrà trattenuta in caso di mancata sottoscrizione del contratto per cause da addebitare al concorrente.

Il deposito cauzionale può essere costituito in uno dei seguenti modi:

- Assegno circolare intestato al Comune di Toscolano Maderno;
- Versamento alla tesoreria del Comune di Toscolano Maderno;
- Fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58.
- **Non sono ammessi assegni bancari**

7. Codice di comportamento del Comune di Toscolano Maderno debitamente sottoscritto.

La fidejussione dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Le polizze fidejussorie devono essere redatte su moduli o stampati in originale, e debitamente firmati in ogni pagina, in caso di allegati gli stessi devono riportare i dati identificativi della polizza (beneficiario o ente appaltante, numero della polizza e oggetto della gara).

BUSTA B

Su tale **busta B**, dovrà essere apposta la dicitura "**Offerta tecnica**" e dovrà contenere:

- gli elaborati descrittivi (relazioni e grafici) relativi alla proposta progettuale offerta in variante e/o migliorative rispetto allo studio di fattibilità posto a base di gara;

Le proposte devono essere predisposte sulla base delle indicazioni e prescrizioni contenute nei documenti di progetto e non potranno in ogni caso stravolgerne natura e finalità.

In particolare, gli elaborati descrittivi devono comprendere:

1. **Relazione Tecnico-Descrittiva**, in cui vengano chiaramente indicate le migliorie proposte, le tipologie di lavori non previste nel progetto posto a base d'asta che si intendono effettuare e quelle invece che, seppur previste nel progetto posto a base d'asta, si intendono effettuare in quantità e qualità differente, indicandone dettagliatamente le motivazioni e le ragioni di opportunità e di pubblico interesse. Il numero massimo di cartelle formato A4 da prevedere è fissato in n. 10 (ovvero n.10 facciate A4); le facciate eccedenti tale numero saranno barrate e non prese in considerazione dalla commissione di gara;
2. **Elaborati grafici** (planimetrie, prospetti, sezioni, particolari costruttivi, rilievi grafici di dettaglio, etc.) relativi alle eventuali proposte progettuali offerte quali migliorative del progetto posto a base di gara. Il numero di cartelle, similmente a quanto precedentemente illustrato, è fissato in massimo n. 10 cartelle formato A3; le facciate eccedenti tale numero saranno barrate e non prese in considerazione dalla commissione di gara.
3. **Computo metrico** estimativo delle opere previste (si precisa che i prezzi unitari delle singole lavorazioni applicati devono essere quelli previsti dal Prezziario Opere Edili Provincia di Brescia 1/2016);
4. **Quadro economico** complessivo dell'intervento;
5. **Relazione descrittiva delle modalità di espletamento del servizio**, dalla quale dovrà emergere come il Conduttore intenda espletare il servizio nel suo complesso. A solo titolo di esempio, si segnalano i seguenti aspetti: indicare i periodi e gli orari di apertura, le attività proposte, gli articoli/prodotti che si intendono proporre in vendita, il personale che si prevede di impiegare per lo svolgimento del servizio; indicare procedure e metodi di sanificazione eseguiti dal personale per l'igiene dei locali, dei depositi e delle attrezzature.
Dalla relazione dovrà chiaramente emergere la capacità organizzativa del Conduttore rivolta a garantire la continuità e regolarità del servizio. Il numero massimo di cartelle formato A4 da prevedere è fissato in n.6 (n.6 facciate A4); le cartelle eccedenti tale numero saranno barrate e non prese in considerazione dalla commissione di gara;
6. **Dichiarazione sostitutiva di notorietà** (redatta secondo il **Modello A3** e completa dei relativi allegati).

L'assegnazione del punteggio tecnico complessivo sarà la risultante dei singoli punteggi attribuiti in seguito alla valutazione dei singoli elementi secondo quanto previsto dal Capitolato speciale

BUSTA C

Su tale **Busta C**, dovrà essere apposta la dicitura "**Offerta economica**" e dovrà contenere:

1. la dichiarazione, redatta secondo il **Modello B - Offerta economica**, disponibile fra i modelli di gara, contenente l'indicazione (espressa in cifre e in lettere) del rialzo offerto sul canone di locazione posto a base di gara, da erogarsi in favore dell'Amministrazione Comunale.

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

L'offerente è vincolato alla propria offerta per 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte.

In caso di discordanza fra il rialzo espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valido quello più favorevole per l'Amministrazione Comunale.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione di tutte le condizioni del Contratto di locazione da parte dei concorrenti e degli altri documenti tecnico-gestionali posti a base della presente procedura.

I documenti costituenti l'offerta economica non possono presentare correzioni non debitamente confermate e sottoscritte dal legale rappresentante del concorrente o comunque dal sottoscrittore.

Articolo 8: Svolgimento Della Gara

L'ammissione e la valutazione delle offerte è demandata ad un'apposita Commissione da nominarsi successivamente alla data di scadenza di presentazione delle offerte.

Le procedure di gara avranno inizio **alle ore 9.00 del giorno 24 Maggio 2016** presso una sala aperta al pubblico al 1° piano del Palazzo Comunale – Ufficio Patrimonio, anche se nessuno dei rappresentanti dei concorrenti fosse presente.

Le sedute pubbliche della commissione di gara per l'esame della documentazione amministrativa e la verifica della presenza di tutta la documentazione necessaria ai fini della validità della partecipazione saranno aperte al pubblico, ma saranno considerati rappresentanti dei concorrenti solo i soggetti muniti di poteri di rappresentanza o coloro appositamente delegati dai legali rappresentanti.

La Commissione di gara, in seduta pubblica, procederà all'apertura dei plichi inviati nei termini dai concorrenti, alla verifica della presenza negli stessi delle buste A e B e C, infine, all'apertura delle Buste A.

In seguito, l'esame della documentazione tecnica contenuta nella Busta B, prodotta da ciascun concorrente, avverrà in seduta riservata.

La Commissione procederà all'esclusione dei concorrenti qualora si verificano le condizioni di cui al successivo articolo 9.

Qualora, al termine della verifica della documentazione amministrativa contenuta nei plichi, esistano dei concorrenti che non si trovino nella condizione di cui sopra, ma che, a giudizio della Commissione di gara, non abbiano presentato la documentazione in modo completo o l'abbiano presentata in forma tale da necessitare di verifiche o chiarimenti, gli stessi saranno invitati dalla Commissione di gara a completare detta documentazione o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

Le richieste verranno inviate via mail o fax al numero o all'indirizzo che i concorrenti sono tenuti ad indicare nella domanda di partecipazione o che, in mancanza di indicazione, potrà essere dedotto dai documenti presentati.

La documentazione dovrà essere fatta pervenire all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Toscolano Maderno nei tempi e nelle forme indicati nella richiesta della Commissione. Si informa, comunque, che il termine assegnato non potrà eccedere, per esigenze di celerità del procedimento, i cinque giorni lavorativi (sabato escluso), successivi all'invio della richiesta.

Qualora la documentazione richiesta pervenga oltre il termine assegnato sarà considerata come non presentata con conseguente eventuale esclusione dalla gara.

Terminato l'esame della documentazione tecnica e proceduto alla assegnazione del relativo punteggio, la Commissione provvederà in seduta pubblica all'apertura della busta C. riguardante l'*Offerta economica*

relativa al canone di locazione e, infine, alla redazione della graduatoria finale in base alla somma dei punteggi assegnati relativamente all'offerta tecnica e all'offerta economica delle ditte ammesse.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa.

Tutta la documentazione probatoria dei requisiti deve essere prodotta in lingua italiana o accompagnata da traduzione in lingua italiana effettuata a cura e spese del concorrente.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di:

- Invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti o dichiarazioni presentati, nonché a richiedere ulteriore documentazione specifica, oltre a quella già richiesta, comprovante l'esistenza dei requisiti sopra indicati, sospendendo eventualmente nelle more della risposta, la procedura di gara;
- Verificare, anche ai fini penali, la veridicità di tutte le dichiarazioni. Ai fini della stipula del contratto saranno poi richieste, a conferma delle suddette dichiarazioni, le necessarie ed opportune certificazioni.

La Commissione ha facoltà di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta conveniente, o di non procedere all'aggiudicazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, nel caso in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

L'eventuale aggiudicazione operata dalla Commissione di gara avrà natura provvisoria e acquisterà efficacia solo a seguito della verifica in capo all'aggiudicatario del possesso dei requisiti di partecipazione prescritti dalla normativa di gara.

Gli atti di gara non vincolano l'amministrazione aggiudicatrice, la quale, per ragioni di pubblico interesse o legate al mutamento del quadro normativo o degli obiettivi della stessa amministrazione, si riserva di annullare i medesimi atti, dar corso o meno alle operazioni di gara, aggiudicare o meno la gara senza che gli offerenti abbiano niente a che pretendere ad alcun titolo per il fatto di aver rimesso offerta.

Nessun rimborso o compenso spetterà ai concorrenti per eventuali spese sostenute in dipendenza della presente gara.

L'offerta è immediatamente vincolante per i partecipanti.

I verbali della Commissione di gara e la determinazione di aggiudicazione non sono inoltre sostitutivi del contratto di locazione, alla cui stipula, in forma pubblica amministrativa potrà comunque addiversarsi solo a seguito della presentazione da parte del soggetto aggiudicatario della documentazione richiesta dalla amministrazione aggiudicatrice per la verifica delle dichiarazioni rese durante il procedimento di gara e quanto altro previsto dagli atti, dalle disposizioni e dalla normativa vigente.

La stipula del contratto, fermi restando gli accertamenti previsti dalla vigente normativa antimafia, avverrà entro il termine di 150 giorni dal provvedimento, che a seguito dei predetti controlli di verifica dei prescritti requisiti, avrà riconosciuto efficacia all'aggiudicazione definitiva.

L'Amministrazione, in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario conduttore, si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto fino alla sua originaria scadenza.

Si procede all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la migliore offerta.

Articolo 9. Motivi di Esclusione dalla Gara

Tutte le clausole del presente bando di gara sono da ritenersi assolutamente inderogabili. Pertanto l'inosservanza delle loro prescrizioni, anche meramente formali, darà luogo all'esclusione del concorrente dalla gara.

La mancata presentazione anche di una sola delle dichiarazioni o documenti precedenti o l'incompletezza sostanziale degli stessi, previsti all'Articolo 7 "Modalità di partecipazione alla gara", comporta l'esclusione dalla gara.

L'amministrazione aggiudicatrice si riserva altresì di escludere i concorrenti per i quali accerti che le relative offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

In particolare possono essere escluse, senza che sia necessaria l'apertura del plico, le offerte:

- Pervenute dopo il termine perentorio già precisato, restando il recapito a rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile;
- Il plico di invio non rechi all'esterno l'indicazione dell'oggetto della gara o la denominazione della Ditta concorrente.

Sono escluse le offerte - dopo l'apertura del plico e senza che sia necessaria l'apertura delle buste interne:

- Carenti di uno o più di uno dei documenti richiesti, ovvero con tali documenti scaduti o non pertinenti e non completi;
- Mancanti della cauzione, pari al due per cento (2%) dell'importo a base di gara, completa della dichiarazione per il rilascio della garanzia definitiva;
- Nel caso le garanzie non siano rilasciate da istituto di credito o assicurativo autorizzato al rilascio di garanzie a favore della Pubblica Amministrazione, ai sensi della circolare ANAC del 15 luglio 2015;
- Mancante di una delle tre buste A - B - C previste dal presente bando;
- Se risulti dall'autocertificazione relativa al Casellario Giudiziale che il titolare o i legali rappresentanti abbiano riportato una condanna passata in giudicato per provvedimento o procedimenti che comportino l'esclusione dalla partecipazione ad appalti pubblici;
- Sono escluse le offerte delle ditte e cooperative partecipanti alla gara in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara in esame in associazione o consorzi;

Non darà luogo all'esclusione dalla gara la presentazione di documenti non in regola con la vigente normativa sul "bollo". In questo ultimo caso si procederà alla regolarizzazione della mancanza o dell'insufficienza del bollo a norma di legge.

La Commissione escluderà i candidati o i concorrenti in caso di mancato adempimento alle prescrizioni previste dal D.Lgs. 163/2006, e dal regolamento e da altre disposizioni di legge vigenti, nonché nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

Articolo 10. Obblighi dell'aggiudicatario

A seguito dell'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà, entro il termine stabilito da apposita comunicazione:

- a. Produrre tutta la documentazione richiesta a dimostrazione di quanto dichiarato in sede di offerta salvo quanto verrà richiesto d'ufficio a cura della amministrazione aggiudicatrice;
- b. Produrre tutte le dichiarazioni e certificazioni di cui all'Articolo 67 del D.Lvo 6/9/2011 n.159, in materia di antimafia;
- c. Produrre quanto altro eventualmente specificato nella comunicazione di aggiudicazione;
- d. Stipulare idonee polizze assicurative secondo quanto previsto nel contratto di locazione;
- e. Dare corso agli adempimenti conseguenti l'assunzione della funzione degli obblighi del "Datore di lavoro", previsti dal D.lgs. 81/2008 e s.m.i., quali ad esempio, redigere il documento di valutazione dei

- rischi, nominare il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, gli incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta incendio, di evacuazione, di primo soccorso e gestione dell'emergenza, del medico competente e quanto altro necessario;
- f. Provvedere al deposito delle spese contrattuali;
 - g. Costituire cauzione definitiva a garanzia delle obbligazioni assunte (pari all'importo di 3 mensilità del canone offerto in sede di gara);
 - h. Costituire cauzione a garanzia dell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile, nell'importo minimo di € 100.000,00;
 - i. A procedere, in caso di concorrente non ancora costituito in impresa, alla iscrizione dell'impresa individuale/società che intende costituire alla Camera di Commercio Industria e Artigianato entro 30 giorni dalla formale assegnazione della gara
 - j. Qualora la partecipazione alla gara sia avvenuta in raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio ordinario di concorrenti non ancora costituiti o facenti parte di rete di imprese, i concorrenti medesimi dovranno presentare il mandato speciale con rappresentanza conferito al soggetto capogruppo o l'atto costitutivo del consorzio.
 - k. Provvedere agli adempimenti di legge relativi alla Attestazione Energetica dell'immobile.

Ove l'aggiudicatario non abbia ottemperato agli adempimenti sopra indicati nei tempi e secondo le modalità sopra precisate, ovvero non si sia presentato alla stipulazione del contratto il giorno all'uopo stabilito, l'amministrazione comunale avrà facoltà di considerarlo decaduto incamerando la cauzione provvisoria di cui all'Articolo 7, lettera A3) del presente bando e procedendo ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria. L'aggiudicatario dovrà inoltre essere considerato decaduto se alle verifiche d'ufficio non risulti in regola con quanto dichiarato in sede di gara.

In tutte le ipotesi sopraindicate si procederà ad incamerare la cauzione provvisoria, ferma la facoltà del Comune di Toscolano Maderno di affidare la gara al concorrente che segue nella graduatoria, salvo il risarcimento al Comune stesso dell'eventuale maggior danno e il rimborso delle spese derivanti dall'inadempimento, riservandosi altresì l'amministrazione aggiudicatrice la facoltà di agire verso l'aggiudicatario inadempiente ai sensi di legge.

L'aggiudicazione resterà subordinata all'esito accertamenti antimafia di cui al D.Lvo 06/09/2011 n.159.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale accertare l'inesistenza di cause ostative alla stipula del contratto.

Nell'ipotesi in cui si riscontrino, in capo all'aggiudicatario, cause ostative alla stipula del contratto conseguenti al procedimento di cui sopra, il Preposto riapre, in seduta pubblica, la gara stessa, riprendendo la procedura dall'ultimo atto valido.

Relativamente agli importi e alle modalità di costituzione delle cauzioni e coperture assicurative si rimanda al contratto di locazione.

Articolo 11: Stipula del Contratto e Spese Contrattuali

La stipula del contratto avverrà in forma pubblica amministrativa a rogito del Segretario comunale e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione.

Il contratto dovrà contenere le clausole e le condizioni essenziali previste nel Contratto di locazione. Tutte le spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.

Articolo 12: Condizioni Contrattuali

Nel formulare l'offerta il concorrente deve tener conto, oltre agli obblighi ed alle condizioni già esposti nello schema di offerta, anche di quanto segue:

- il conduttore si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel Contratto Collettivo nazionale di Lavoro del Settore cui appartengono i servizi derivanti dall'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande oggetto della gara e negli accordi locali integrativi dello stesso in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgerà il servizio suddetto;
- il conduttore si obbliga altresì ad applicare il contratto e gli accordi predetti anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e, se cooperative, anche nei rapporti con i soci.

I suddetti obblighi vincolano il conduttore, anche se non sia aderente alle Associazioni di categoria stipulanti o receda da esse, indipendentemente dalla struttura e dimensione dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale, salve, naturalmente, le distinzioni previste per le imprese artigiane.

Articolo 13: Divieto Di Sub-Locazione

E' tassativamente vietata la sub-locazione dell'immobile anche in forma parziale.

Articolo 14: Codice di Comportamento

L'offerente dovrà attenersi, personalmente e tramite il personale preposto, agli obblighi di condotta, per quanto compatibili, previsti dal Codice di Comportamento adottato dal Comune di Toscolano Maderno – consegnato in allegato al presente bando, che dichiara di conoscere e accettare. La violazione degli obblighi derivanti dal citato codice comporta la risoluzione del contratto. In caso di violazione di taluni degli obblighi, il funzionario competente, accertati la compatibilità dell'obbligo violato con la tipologia del rapporto istaurato, provvederà alla contestazione, assegnando un termine di 15 giorni per la presentazione delle giustificazioni. Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la risoluzione del rapporto è disposta con provvedimento del funzionario del settore competente, fatto salvo per l'Amministrazione Comunale il diritto di risarcimento dei danni, anche all'immagine.

A tale fine l'offerente dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione, presente nei Moduli A1 e A2 allegati alla domanda di partecipazione.

Articolo 15: Controversie

Per ogni controversia è competente il Giudice ordinario.

In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Brescia.

E' escluso il deferimento ad arbitri.

Articolo 16: Riservatezza Dei Dati E Accesso Agli Atti

Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/03, si informa che i dati forniti dalle Imprese e dai concorrenti nel procedimento di gara saranno oggetto di trattamento, da parte del Comune di Toscolano Maderno (titolare del trattamento), nell'ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti conseguenti all'aggiudicazione della gara.

In ogni caso, l'accesso agli atti, per quanto concerne la documentazione di ammissione alla gara, sarà consentito solo dopo la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria e per quanto concerne l'offerta sarà consentito dopo la formale adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giacomo Frigerio