



COMUNE DI UGENTO

(Provincia di Lecce)
Settore Tributi e Patrimonio

AVVISO D'ASTA

Ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), e dell'articolo 76, comma 2, del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e, in esecuzione alla determinazione dirigenziale n. 962 del 28/11/2023,

SI RENDE NOTO

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di un immobile del Comune di Ugento, da destinarsi ad uso commerciale.

Infatti il Comune di Ugento intende conferire in locazione, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica, i locali ad uso commerciale dell'unità immobiliare situata in piazza Immacolata, al fine di consentire dell'esercizio di attività commerciali ad uso bar-ristoro e relativi servizi igienici destinati anche alla fruizione pubblica gratuita, ivi compresa la possibilità di promuovere, gestire ed organizzare eventi attinenti o connessi.

ARTICOLO 1 - AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Ugento – piazza Adolfo Colosso – 73059 – Ugento (Le)
pec: protocollo.comune.ugento@pec.rupar.puglia.it

ARTICOLO 2 - RESPONSABILE PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento: dott. Alberto Zecca
pec: protocollo.comune.ugento@pec.rupar.puglia.it

ARTICOLO 3 - OGGETTO DELLA GARA

Il presente bando ha come oggetto l'assegnazione in locazione dei locali adibiti a bar-ristoro ivi compresi i servizi igienici destinati anche alla fruizione pubblica gratuita, in piazza Immacolata, destinato a locale commerciale con destinazione d'uso a pubblico esercizio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, censito in catasto al foglio 39 particella 1385, sub 3, così come meglio evidenziato in planimetria.

ARTICOLO 4 - PROCEDURA E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà mediante asta pubblica, con le modalità di cui agli articoli 73, comma 1, lettera c), e 76, comma 2, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuale più alto rispetto alla base d'asta.

Qualora vi sia discordanza fra quanto indicato in cifre e quanto in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'articolo 72, comma 2, del citato R.D. n. 827/24.

In caso di offerte con uguale punteggio si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso.

ARTICOLO 5 - DURATA

Il contratto di locazione è efficace dalla data di stipulazione dello stesso per 9 (nove) anni successivi, fatta salva la facoltà del conduttore di recedere alla scadenza di ogni anno, previa comunicazione scritta al locatore da comunicarsi con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

E' fatta salva la facoltà del Comune di Ugento di recedere, in ogni momento, dal presente contratto, qualunque sia la sua qualificazione, previo preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi.

Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà dell'Amministrazione comunale. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di €. 200,00 (euro duecento/00), salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggiore danno.

Ai sensi dell'articolo 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, alla scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori 3 (tre) anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo PEC o lettera raccomandata a.r. Pertanto, la durata complessiva del contratto non potrà superare i 12 (dodici) anni.

Alla prima scadenza contrattuale, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 6 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile consta di:

- a. un ristoro-bar per mq. 23, servizi ospiti per mq. 15 (wc uomini, wc donne e wc portatori di handicap), una cucina per mq. 21,50 e servizi per il personale per mq. 2;
- b. una ulteriore area esterna per mq. 30 circa.

Più in particolare, per quanto di interesse per la presente asta, l'immobile è così costituito:

Inoltre, l'immobile oggetto del presente avviso consta della gestione dei servizi igienici, e limitatamente ai:

- a. servizi ospiti per mq. 12,5 (wc uomini, wc donne e wc portatori di handicap), servizi per il personale per mq. 8,0;
- b. servizi igienici mq. 13,5 (wc uomini, wc donne e wc portatori di handicap), posti nella parte retrostante al locale bar-ristoro, ma inglobati nella stessa costruzione e destinati anche fruizione pubblica gratuita.

L'immobile viene locato nello stato di fatto in cui trova e sarà cura del locatario procedere alle eventuali opere e lavori necessari all'apertura, ferma restando le necessarie autorizzazioni da acquisire previste in materia.

Il locatario non potrà pretendere nulla, neanche a titolo di rimborso o di scomputo del canone, dall'Amministrazione comunale per i lavori effettuati e/o per l'arredamento necessari all'apertura del punto ristoro.

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dal verbale alla data di consegna dello stesso, senza alcuna riserva od eccezione.

Il Conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'articolo 1578 del C.C. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'immobile, il contratto si intenderà risolto senza che, comunque, il conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del locatore.

ARTICOLO 7 - CANONE ANNUO POSTO A BASE D'ASTA

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell'immobile di cui sopra è pari ad €. 4.000,00 (euro quattromila/00).

Il canone di locazione dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate di pari importo.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura del tasso legale.

Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 giorni dalla scadenza della rata e per due episodi, è facoltà dell'Amministrazione comunale ritenere risolto di diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

Il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno, sulla base della variazione di legge dell'indice Istat.

Oltre al canone, saranno a carico del locatario oneri accessori, utenze, imposte e tasse inerenti all'esercizio del bar, nonché la tenuta della contabilità e quant'altro necessario per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali, assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio di tutti i servizi affidati.

La gestione del bar sarà ad esclusivo profitto o rischio del conduttore e, quindi, saranno a suo favore o carico gli utili e/o i ricavi.

Il locatario sarà tenuto a volturare a proprio nome tutte le utenze entro giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del contratto.

ARTICOLO 8 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Per l'ammissione alla gara sono richiesti in capo al soggetto concorrente, se trattasi di persona fisica, o in capo al titolare dell'impresa individuale o al legale rappresentante se trattasi di società o loro delegati, i requisiti di seguito riportati:

- possesso dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 71 del d. lgs 26 marzo 2010, n. 59;
- possesso dei requisiti di idoneità professionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 71 del d. lgs 26 marzo 2010, n. 59;
- capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- assenza di motivi di esclusione di cui all'articolo 94 e successivi del d. lgs 31 marzo 2023, n. 36;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del d. lgs 6 settembre 2011, n. 159;
- assenza di procedimenti penali pendenti e sentenze irrevocabili di condanna ai reati previsti dall'art. 94 e successivi del D.Lgs n. 36 del 31/03/2023;

- iscrizione alla C.C.I.A.A. o analogo registro competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno ad iscriversi prima dell'avvio dell'attività. Si precisa che, nel caso in cui il partecipante alla procedura intenda provvedere all'iscrizione alla C.C.I.A.A. prima dell'avvio dell'attività, dovrà comunque essere in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione, alla data di partecipazione alla gara.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

ARTICOLO 9 - OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

Al fine di mettere i soggetti interessati nelle condizioni di poter formulare l'offerta economica, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo dell'immobile.

Al termine di detto sopralluogo, verrà rilasciata apposita certificazione di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura. Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa.

Saranno escluse le offerte pervenute che non riportino tra la documentazione da presentare l'attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata da un soggetto incaricato dall'Amministrazione comunale.

Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con l'ufficio Settore Tributi e Patrimonio del Comune di Ugento.

ARTICOLO 10 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore è costituito custode dell'immobile adibito a bar ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti.

Il conduttore si impegna, comunque, a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

Sono a carico del conduttore le tasse ed i tributi inerenti all'attività esercitata nell'immobile, tutte le spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- manutenzione ordinaria;
- pulizia della struttura, ivi compresi i locali adibiti a caffetteria e dei servizi igienici destinati alla fruizione pubblica gratuita;
- funzioni amministrative e per la sicurezza;
- utenze di luce, acqua, gas e telefono;
- acquisto e/o riparazione degli impianti;
- tassa rifiuti.

Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative all'installazione dei relativi contatori, agli allacciamenti, al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori, ivi compresa la relativa voltura delle forniture già attive.

Tutta la manutenzione ordinaria dell'immobile e gli adeguamenti alle normative applicabili allo stesso necessari per il suo utilizzo, da parte del conduttore, saranno ad esclusivo carico e spese dello stesso conduttore che dovrà, per tutta la durata del contratto, garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari, ed il massimo decoro dell'immobile e degli impianti che lo compongono senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere previamente autorizzati per iscritto dal locatore.

Senza pregiudizio per altri rimedi che siano previsti dal contratto o dalla legge, nel caso in cui il conduttore ometta di porre in essere atti di manutenzione ordinaria o interventi di adeguamento, il locatore potrà provvedervi direttamente, ove questi non siano stati eseguiti nel termine indicato dal locatore per iscritto al conduttore, termine che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza nei quali il locatore potrà intervenire immediatamente. In caso di esecuzione dei predetti interventi il locatore avrà diritto ad essere integralmente rimborsato dei costi affrontati, anche escutendo la cauzione definitiva.

Ove emerga necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del locatore è onere del conduttore darne comunicazione senza ritardo al locatore per iscritto. In qualunque caso di lavori per manutenzione straordinaria il conduttore consentirà l'accesso al locatore e ai suoi professionisti e alle imprese prescelte nell'immobile. In ogni caso, anche in deroga all'articolo 1584, comma 1, del C.C. il conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o riduzione del canone.

Il conduttore è, inoltre, obbligato a:

- a. adibire i locali esclusivamente a bar ristoro nel rispetto del contratto e delle vigenti normative in materia;
- b. munirsi di titolo abilitante all'esercizio della somministrazione di cibi e bevande come indicato dal successivo punto 12;
- c. garantire l'apertura e/o chiusura del bar e dei servizi igienici destinati alla fruizione pubblica gratuita secondo i giorni e gli orari di apertura e/o chiusura delle attività;
- d. rispettare le regole di conduzione indicate al punto 13;
- e. curare la manutenzione, come meglio indicata al punto 14, dei locali concessi in locazione;
- f. segnalare, tempestivamente, all'ufficio tecnico del Comune ogni guasto od anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire o evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti;
- g. riconsegnare alla scadenza del contratto l'immobile in buono stato di conservazione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso e l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande che rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale senza alcun onere per la stessa né riconoscimento di alcun diritto di avviamento;
- h. consentire all'Amministrazione comunale proprietaria di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione;
- i. pagare all'Amministrazione comunale il canone di locazione con rate semestrali anticipate;
- j. rispettare gli orari di apertura e chiusura e che, indicativamente potrebbero essere i seguenti:
 - 1° gennaio - 31 maggio apertura ore 07.30 – chiusura ore 21.00;
 - 1° giugno - 30 settembre apertura ore 07.30 – chiusura ore 24.00;
 - tutti i sabati dell'anno apertura ore 7.30 – chiusura ore 24.00

Gli orari sopra indicati, in base a specifiche esigenze, potranno essere rivisti e modificati, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Qualsiasi attività ulteriore o diversa rispetto a quella stabilita dal presente avviso e dal contratto di locazione costituisce causa di risoluzione.

Il conduttore garantisce, assumendo a proprio carico ogni relativa responsabilità, la regolarità normativa degli impianti, delle apparecchiature e macchinari installati nell'immobile.

In ogni caso il conduttore si impegna ad esercitare all'interno dei locali oggetto di locazione la propria attività nel pieno rispetto delle limitazioni imposte dalle autorizzazioni

relative all'immobile e nel pieno rispetto di tutte le normative legislative, amministrative e regolamentari concernenti l'attività esercitata e di sicurezza del lavoro e di prevenzione incendi ove necessaria.

Il conduttore deve garantire che il personale che opera nell'immobile sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

L'inadempimento del conduttore ai predetti obblighi può essere causa di risoluzione del contratto.

ARTICOLO 11 - ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE

L'esercizio del bar-ristoro è subordinato al possesso, in capo al titolare o suo delegato:

- dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui all'articolo 71 del d. lgs. 26 marzo 2010, n. 59;
- al rilascio dell'apposita autorizzazione di pubblico esercizio ed all'osservanza di tutte le norme di carattere fiscale e sanitario disciplinanti la materia.

Il servizio di somministrazione sarà gestito dal conduttore personalmente o, sempre sotto la personale responsabilità e a proprie spese, con l'ausilio di coadiutori e/o personale dipendente, purché questi siano muniti delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge. Gli eventuali coadiutori e /o dipendenti dovranno essere retribuiti nell'osservanza delle vigenti leggi e regolamenti con particolare riguardo alle assicurazioni e previdenze sociali.

Il conduttore è direttamente obbligato nei confronti del personale da lui assunto con il quale stabilisce rapporti di lavoro, sollevando l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità, sia in materia sindacale, che nei confronti degli Istituti Previdenziali e Assistenziali.

In considerazione della preminente finalità pubblica della gestione del bar e dei servizi igienici destinati alla fruizione pubblica gratuita, l'autorizzazione amministrativa rilasciata, per la sua gestione, non è trasferibile all'esterno dei locali, pena, ai sensi dell'articolo 1456 del C.C., la risoluzione automatica del contratto e la revoca dell'autorizzazione, fatto salvo il risarcimento dei danni.

L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione, da parte del gestore, delle necessarie autorizzazioni e nulla osta e quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia.

Il gestore, in ogni caso, sarà tenuto a rispettare, scrupolosamente, l'osservanza di tutte le norme igienico-sanitarie previste per la somministrazione di alimenti e bevande, rispondendo direttamente di eventuali inadempienze in merito.

Senza l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere che, ad ogni buon fine, dovranno essere conformi al vigente piano degli impianti pubblicitari .

ARTICOLO 12 - CONDUZIONE DEL BAR-RISTORO

E' vietato al gestore del bar-ristoro di apportare modificazioni allo stato dei locali concessi in locazione, senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale.

Al termine della gestione il locatario potrà asportare gli arredi mobili di sua proprietà, mentre dovrà lasciare nelle disponibilità dell'Amministrazione comunale gli arredi fissi e gli abbellimenti che non siano asportabili.

Resta fermo che quanto verrà fatto, previo detto consenso, diverrà di proprietà del Comune di Ugento, senza diritto ad alcun compenso nemmeno in occasione della scadenza del contratto di locazione.

Qualora il gestore apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso dell'Amministrazione comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese dell'affittuario, 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.

Non è consentita all'assegnatario e/o affittuario richiedere la licenza per apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da trattenimento e da gioco di abilità. Nella conduzione dell'esercizio si dovranno scrupolosamente ed inderogabilmente osservare le norme di legge disciplinanti la gestione dei locali di pubblico esercizio vigenti in materia.

E' fatto divieto di installazione nell'esercizio di apparecchi e congegni da divertimento e intrattenimento e, comunque, di gioco compulsivo, effettuare giochi d'azzardo (video poker, slot machine o simili).

Al conduttore è vietato espletare nei locali del bar qualsiasi attività che non sia attinente al servizio in questione, salvo quelle espressamente autorizzate dall'Amministrazione comunale.

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura del bene, il conduttore si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della pubblica amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

Il conduttore si obbliga a non servirsi del nome dell'Amministrazione comunale nei confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome della stessa Amministrazione comunale, inerenti alla gestione dell'esercizio sotto pena delle conseguenze di legge e della risoluzione immediata del contratto, intendendosi l'Amministrazione comunale sollevata da ogni responsabilità civile e penale.

Il conduttore dovrà consentire la visita dei locali a qualunque soggetto interessato ad acquisirne la conduzione, nei sei mesi antecedenti alla scadenza.

Si precisa che, durante l'anno, potrebbero essere previste giornate di sospensione per l'accesso in piazza Immacolata e, quindi, alla struttura oggetto della presente asta. Il locatario nulla potrà pretendere dall'Amministrazione comunale per la chiusura della piazza e, quindi, della struttura adibita a bar.

ARTICOLO 13 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Fermo restando che gli eventuali lavori per rendere fruibile l'immobile sono a carico del conduttore, sono, altresì, a carico del conduttore gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia.

Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

Si elencano a titolo esemplificativo ma non esaustivo alcune spese a carico del gestore del bar:

- riparazione attrezzature
- sostituzione lampadine
- manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico del bar e dei servizi igienici destinati alla fruizione pubblica gratuita o altri impianti installati a cura e spese del conduttore previo assenso del locatore;
- tinteggiatura pareti, verniciatura corrimani, caloriferi (tenendo presente le prescrizioni del vigente piano del colore);
- manutenzione ordinaria serrature e infissi;
- riparazione e/o sostituzione zerbini, cassetta postale o altri accessori simili;

nonché gli interventi di manutenzione dell'area verde denominata "Piazza Immacolata", come da Piano del Verde, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 25 settembre 2018 e, in particolare dovranno essere eseguiti:

- con una periodicità di un intervento all'anno, la potatura dei pini presenti, attraverso operazioni quali, a mero titolo di esempio: spalcatura, rimozione branche mal poste, tagli volti ad un riequilibrio della chioma, etc. rimanendo a carico del conduttore l'onere di smaltimento degli sfalci;
- una tantum, la piantumazione di specie arbustive, quali ad esempio metrosiderus excelsa, plumbago auricolata, e lantana camara da concordare con il funzionario Agronomo del Comune;
- ogni qualvolta necessario, procedere ad innaffiatura e pulizia delle malerbe delle aiuole, consigliando un intervento quotidiano durante il periodo estivo – autunnale, più rarefatto durante le altre stagioni e tale intervallo di tempo sarà, comunque, variabile in funzione della temperatura e delle precipitazioni;
- una volta la settimana, procedere alla pulizia dei viali e delle aiuole, compresa la piazza, da aghi di pino. Tale periodicità può essere soggetta a variazioni, con maggiori interventi durante i periodi di maggiore cascola degli aghi (ad esempio a seguito di precipitazioni o di forte vento).

Si fa, poi, esplicito riferimento agli articoli 1575, 1576, 1609 e 1621 del Codice Civile.

Tutti i materiali occorrenti per l'espletamento del servizio di pulizia dei locali e dei servizi igienici (detergenti, deodoranti, carta igienica, ecc.) sono a totale carico del conduttore, così come tutte le attrezzature per la pulizia.

Sono, altresì, a carico del conduttore le riparazioni necessarie a seguito vetustà ai beni mobili ed immobili.

Sono a carico dell'Amministrazione comunale:

- le spese di manutenzione straordinaria e le riparazioni necessarie all'immobile affinché i locali siano in buono stato di manutenzione e che si dovessero rendere necessarie esclusivamente dopo l'avvio dell'attività;
- le riparazioni straordinarie agli impianti elettrici, idrici e termici ed all'immobile e che si dovessero rendere necessarie esclusivamente dopo l'avvio dell'attività.

ARTICOLO 14 - CONTROLLI

Fatte salve le competenze degli organi preposti in relazione ai controlli di legge, la gestione del servizio è soggetta al controllo del locatore.

Il locatore potrà verificare, in qualsiasi momento, la rispondenza dell'attività svolta dal conduttore alle clausole contenute nel presente contratto.

In proposito il locatore ha diritto, in ogni tempo e momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare i locali, gli impianti, le attrezzature, ecc., verificarne lo stato d'uso, valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento, gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili presi in consegna dal conduttore stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico, che da quello operativo e qualitativo, per verificarne la corrispondenza con gli standard di categoria e il rispetto delle disposizioni della legislazione vigente e del contratto.

Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al conduttore, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro il termine assegnato.

Restano ferme le responsabilità amministrative, civili e penali a carico del conduttore, per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo, in contravvenzione a norme di leggi e regolamentari ed ogni altro e maggiore danno arrecato al locatore.

In caso di accertato inadempimento a quanto notificato, al conduttore sarà assegnato un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale il locatore avrà diritto, a suo insindacabile giudizio, in ordine a quanto riscontrato, di risolvere il contratto in danno ed a spese del conduttore, senza altre formalità, incamerando la relativa cauzione prestata a garanzia del contratto, ovvero di sostituirsi al conduttore stesso, nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitandogli le conseguenti spese con obbligo di rimborso dal conduttore al locatore stesso, nel termine perentorio di giorni 30 dalla data di ricezione della relativa comunicazione.

ARTICOLO 15 - GARANZIE E ASSICURAZIONI

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto l'aggiudicatario è obbligato a versare all'Amministrazione comunale, a titolo cauzionale, prima della stipula del contratto stesso, una somma pari a tre dodicesimi del canone annuo offerto, mediante una fidejussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare garantito. La fidejussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del locatore, e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione, di cui all'articolo 1944 del C.C. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa. La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze, non potrà essere imputata in conto canoni di locazione. Il conduttore, in quanto custode dell'immobile, assume ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, azioni o omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi, derivanti dall'attività esercitata, dall'uso dell'immobile, dall'esecuzione di lavori e dalla locazione in genere. Il conduttore è responsabile direttamente nei confronti del locatore e/o d'ogni terzo per qualsivoglia danno causato al locatore e/o a ogni terzo dovuto a dolo e colpa del conduttore. Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole del corretto vivere civile

All'aggiudicatario, inoltre, spetta presentare, al momento della stipula del contratto, una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni dall'immobile locato e/o ad unità immobiliari terze attigue o confinanti. Tale polizza coprirà i danni da incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di €. 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), e una partita ricorso per danni da incendio per €. 1.000.000,00 (euro un milione/00), ed i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché gli infortuni al personale impiegato nell'attività commerciale, con massimali non inferiori a €. 1.000.000,00 (euro un milione/00), sia per la sezione RCT e sia per la sezione RCO. La polizza includerà le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, eventi socio

politici e atti vandalici. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

ARTICOLO 16 – TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Non sono ammesse offerte per persona da nominare. Le istanze di partecipazione alla gara dovranno pervenire all'ufficio del protocollo, presso il Comune di Ugento, entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 15/01/2024**, a mezzo di plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura. Esternamente a detto plico dovrà essere riportata la scritta "NON APRIRE, DOMANDA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE ADIBITO A SERVIZIO DI BAR-RISTORO IN PIAZZA IMMACOLATA".

Sulla busta esterna dovrà essere indicato in modo leggibile il mittente, il suo indirizzo, un recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata.

Le domande dovranno pervenire presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Ugento - piazza Adolfo Colosso – 73059 – Ugento (Le).

In caso di spedizione postale o tramite corriere farà fede, esclusivamente, la data di ricezione da parte dell'ufficio protocollo. Le domande pervenute all'ufficio protocollo, oltre il giorno e l'ora indicate, saranno escluse.

E' onere del partecipante garantirsi che il plico giunga a destinazione integro ed in tempo utile, rimane a suo esclusivo carico il rischio derivante dal danneggiamento del plico prima del recapito, nonché il rischio di inesatto, tardivo recapito o smarrimento.

Il plico principale dovrà contenere due plichi sigillati.

Il primo plico "Documentazione Amministrativa" dovrà contenere la domanda di partecipazione redatta secondo lo schema di cui all'allegato "A" e l'attestazione di avvenuto sopralluogo.

Il secondo plico dovrà recante all'esterno la scritta "Offerta Economica" e contenere l'offerta formulata secondo lo schema di cui all'allegato "B".

ARTICOLO 17 - DOCUMENTAZIONE

Il presente avviso e gli allegati allo stesso sono consultabili all'interno del sito istituzionale del Comune di Ugento nonché, negli orari di apertura al pubblico, presso l'ufficio Settore Tributi e Patrimonio.

ARTICOLO 18 - OPERAZIONI DI SELEZIONE

Il Responsabile Unico del Procedimento, alla scadenza dei termini per la presentazione delle domande, in seduta pubblica, previa comunicazione ai partecipanti, verificherà l'integrità dei plichi pervenuti e la completezza della domanda e dell'eventuale documentazione.

Dopo aver espletato gli adempimenti di cui al precedente punto, il R.U.P. procederà alla valutazione delle offerte economiche sempre in seduta pubblica.

Dopo aver valutato tutte le offerte, il R.U.P. redigerà verbale conclusivo delle operazioni contenente la graduatoria.

Previo verifica di quanto dichiarato, si procederà alla stipula del contratto di locazione.

ARTICOLO 19 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile locato.

ARTICOLO 20 - RISOLUZIONE

Il contratto si risolve di diritto, ex articolo 1456 del C.C., oltre per le cause previste negli articoli del presente avviso, anche nei seguenti casi:

- interruzione o sospensione arbitraria del servizio bar;
- chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- frode da parte del conduttore;
- cessione del contratto o sublocazione a terzi;
- dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;
- perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- svolgimento di attività di intrattenimento all'interno dei locali contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro.

Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della cauzione definitiva da parte del locatore, il conduttore è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti e d'indiretti che l'Amministrazione comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto, il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

ARTICOLO 21 - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, entro i termini che saranno indicati, a presentare tutta la documentazione che verrà richiesta dagli Uffici comunali competenti ai fini della stipula del contratto, ivi compresa la cauzione definitiva e le polizze assicurative.

Nel caso in cui l'assegnatario dovesse ritirare l'offerta, una volta tenutasi la seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, ovvero ancora rinunciasse alla sottoscrizione del contratto di locazione, l'aggiudicazione verrà revocata, salva ed impregiudicata per il Comune la facoltà di proporre locazione agli altri concorrenti secondo la relativa graduatoria. Le offerte dei concorrenti rimangono valide ed efficaci per la durata del contratto. Tutte le spese connesse al contratto, ivi comprese quelle di bollo, sono a totale carico del conduttore.

Il conduttore provvederà alla registrazione del contratto la cui spesa è posta a carico dello stesso conduttore e del locatore nella misura del 50% ciascuno.

La partecipazione all'asta da parte dei concorrenti comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente avviso d'asta.

L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga opportuno o necessario nel proprio interesse, si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo all'asta o di prorogarne la data, di sospendere la seduta d'asta o aggiornarla ad altra ora o al giorno successivo, di non aggiudicare l'asta e ciò senza che i partecipanti possano avanzare diritti o pretese alcuna

ARTICOLO 22 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del d.lgs 30 giugno 2003, n. 196, e del Regolamento UE 2016/679, in ordine al procedimento di cui al presente bando:

- i dati sono raccolti esclusivamente presso il Settore Tributi e Patrimonio del Comune di Ugento;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente necessario alla partecipazione alla procedura selettiva;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dall'articolo 7 del citato d.lgs n. 196/2003 e dal Capo III del Regolamento UE 2016/679;
- titolare del trattamento è il Comune di Ugento;
- responsabile della protezione dei dati personali è il Funzionario Alberto Zecca.

22 - DICHIARAZIONI MENDACI

I partecipanti sono avvisati che la presentazione di false dichiarazioni:

- comporta sanzioni penali (articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445);
- costituisce causa d'esclusione dalla partecipazione alla presente procedura.

Se la falsità delle dichiarazioni rese in sede di gara viene accertata successivamente all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, il conduttore decade dall'aggiudicazione e ed è tenuto all'immediato rilascio dei locali e delle aree comunali.

23 - ALLEGATI

Fa parte integrante del presente avviso la planimetria dell'immobile.