



Città di Stresa

Provincia del Verbano Cusio Ossola

SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

Piazza Matteotti 6 – Stresa (VB)

Oggetto: BANDO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO MUNICIPALE IN PIAZZA MATTEOTTI N. 7 PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.

DETERMINA a contrarre n. 606 del 30.07.2021.

I° ESPERIMENTO.

PROCEDURA DI GARA: Procedura aperta.

METODO DI GARA: Offerta segreta da confrontarsi con il prezzo a base d'asta - migliore offerta in aumento con esclusione di offerte al ribasso ai sensi dell'art. 73, lettera c), del R.D. 23.5.1924 n. 827.

Esperate le formalità d'uso, per il giorno QUATTRO del mese di SETTEMBRE dell'anno 2021 alle ore 10.00 nell'ufficio del Segretario Generale del Comune di Stresa sito in Piazza Matteotti n. 6 si procederà in pubblica adunanza all'apertura dei plichi e della busta contenente la documentazione ai fini della ammissione alla gara di "procedura aperta" secondo le norme inserite in questo foglio per la concessione in locazione dei locali posti all'interno dello stabile "sede municipale" adiacente la Piazza Matteotti per l'espletamento dell'attività commerciale in oggetto indicata.

Lo stesso giorno alle ore 10.30 si procederà all'esame delle offerte.

La gara è presieduta dal Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali.

- **INIZIO DELLA LOCAZIONE:** 01/10/2021.

- **DURATA DELLA LOCAZIONE:** anni 6 (sei) con scadenza il 30/09/2027. E' accordato al conduttore il rinnovo automatico del contratto di locazione alla prima scadenza contrattuale per altri 6 (sei) anni.

- **CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE:** utilizzo locali di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione per lo svolgimento solo ed esclusivamente dell'attività di "bar caffetteria e gelateria" ed in base a quanto dispone l'art. 11 del capitolato d'onori.

- **ATTIVITA' COMMERCIALE CONSENTITA:** solo ed esclusivamente la somministrazione di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione di "bar caffetteria e gelateria".

- **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:** Al momento della presentazione dell'istanza il soggetto dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) requisito professionale: si richiama quanto dispone l'art. 5 della L. R. n. 38 del 29/12/2006 nella sua lettura coordinata con le previsioni dell'art.71 del D.Lgs. 26.03.2010 n.59;

b) *requisiti morali*: si richiama quanto dispone l'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010 n.59;;

c) *requisiti di ordine generale*: si richiama quanto dispone l'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 (Codice degli Appalti);

d) inesistenza delle cause ostative al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 10 L. n. 575/65 (antimafia) e agli artt. 11 e 92 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.) R. D. 18 giugno 1931 n. 773;

- **SOGGETTI AMMESSI:** si richiama quanto dispongono gli artt. 45 del D. Lgs. n. 50/2016 e 6 della L. R. n. 38/2006. Sono ammessi altresì i cittadini paesi Unione Europea e non Europea.

- **CANONE LOCAZIONE BASE D'ASTA:** canone annuo a base d'asta di € 36.000,00 oltre IVA e così per complessivi € 216.000,00 oltre IVA, relativo alla durata di anni 6.

- **DECORRENZA PAGAMENTO CANONE:** il canone dovrà essere pagato secondo quanto dispone il capitolato d'oneri che qui si allega sotto la lettera "D".

- **CONDIZIONI:** l'autorizzazione amministrativa per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, deve essere conseguita ed utilizzata in perfetta sintonia con la relativa notifica sanitaria.

Il conduttore dovrà provvedere a proprie spese all'acquisto delle attrezzature e degli arredi necessari per la gestione dell'attività commerciale.

E' a carico del conduttore la spesa del riscaldamento; il conduttore dovrà rimborsare al Comune il costo del consumo, essendo il locale non dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Si precisa che l'attuale conduttore per scaldare gli ambienti utilizza condizionatori a doppia funzione, quindi tiene chiusa la linea del riscaldamento proveniente dalla centrale termica dell'edificio comunale. Qualora il nuovo conduttore non volesse utilizzare condizionatori a doppia funzione, sarà necessario installare un apposito contabilizzatore di calore sulla mandata dell'impianto di riscaldamento.

- **PRESCRIZIONE PARTICOLARE: ATTIVITA' COMMERCIALE CONSENTITA – DIRITTO DI PRELAZIONE**

I locali concessi in locazione sono posti all'interno dell'immobile di proprietà comunale destinato a sede municipale e detto immobile è vincolato ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Tenuto conto che:

- la Città di Stresa è essenzialmente turistica;

- la zona in cui si trova l'immobile è anche sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale (art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.);

- la necessità del rispetto delle finalità paesaggistiche e della posizione in cui si trova l'immobile, posto di fronte all'imbarcadero e quindi di accesso immediato dei turisti al centro storico;

- la necessità del rispetto del decoro in quanto i locali si trovano all'interno dell'immobile destinato a Sede Municipale;

i locali oggetto di locazione debbono essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di bar-caffetteria - gelateria.

Non è pertanto possibile svolgere un'attività commerciale, anche se rientrante nelle tipologie 1 e 2 dall'art. 2 del Regolamento Regionale Piemonte 03.03.2008 N.2/R, incompatibile con quella di bar-caffetteria, unica attività commerciale che viene svolta nel medesimo immobile da decenni.

A titolo di esempio non esaustivo, l'attività di birreria e/o paninoteca è da intendersi come incompatibile e pertanto non potrà essere svolta.

L'aggiudicatario si impegna al rispetto di quanto prevede l'art. 38 della legge n. 392 del 27/07/1978 che attribuisce al conduttore uscente il "diritto di prelazione".

- **AGGIUDICAZIONE:** la locazione verrà aggiudicata a favore dell'offerta più vantaggiosa e cioè a quella che il canone di locazione più elevato da corrispondere al Comune in riferimento al canone posto a base d'asta. Sono escluse offerte alla pari o in ribasso.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

- **LUOGO DELLA PROCEDURA:** Stresa Sede Municipale - Piazza Matteotti n. 6.

- **LINGUA:** Italiana

- **UBICAZIONE IMMOBILE DA CONCEDERE IN LOCAZIONE:** Stresa capoluogo piazza Matteotti n. 7.

- **TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA:** entro le ore 12.00 del giorno 30/08/2021.

- **MODALITA' CONSEGNA PLICO:** il plico dovrà essere indirizzato alla Città di Stresa e dovrà pervenire in una delle seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata del servizio postale;
- recapito a mano;
- a mezzo corriere o posta celere.

Sul piego esterno del plico, che dovrà essere sigillato con ceralacca o altre forme, contenente sia la busta dell'offerta che la busta di tutti i documenti indicati nelle norme, redatti in lingua italiana, dovrà chiaramente apporsi la seguente scritta:

"Gara del giorno 04/09/2021 relativa all'affidamento della locazione dei locali di proprietà comunale situati all'interno dell'edificio municipale in piazza Matteotti n. 7 per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande".

- **INDIRIZZO:** Comune di Stresa - Piazza Matteotti n. 6 – 28838 Stresa (VB).

- **INFORMAZIONI E RICHIESTA DOCUMENTI:** Comune di Stresa - Ufficio Gestione Patrimonio Tel.: 0323/939212 - 0323/939226 Fax: 0323/939212

Indirizzo posta elettronica: segretario@comune.stresa.vb.it
aliverti@comune.stresa.vb.it

Sito Web: www.comune.stresa.vb.it Il bando di gara, il capitolato d'oneri, il contratto di locazione, sono scaricabili dal sito web.

- **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** Geom. Eleonora Aliverti.

Si richiama espressamente l'attenzione sulle clausole relative alla partecipazione alla gara, all'osservanza dei contratti collettivi di lavoro e su quelle relative agli adempimenti per l'aggiudicatario, nonché le norme del capitolato d'onori.

SI AVVERTE CHE LA MANCANZA O LA IRREGOLARITA' FORMALE ANCHE DI UNO SOLO DEI DOCUMENTI RICHIESTI, PORTERA' ALL'ESCLUSIONE DELLA GARA.

Stresa, 30 luglio 2021.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Avv. Giovanni BOGGI)

F.to digitalmente ai sensi del D.Lgs.n.82/2005 e s.m.i.

NORME PER LA GARA

La presente gara è regolata dalle seguenti norme:

- 1) artt. 73, 76, 77 del R. D 23 maggio 1924, n. 827;
- 2) legge n. 392 del 27/07/1978 art. 29 e seguenti;
- 3) L. R. 29/12/2006 n. 38;
- 4) Legge n. 287 del 25/08/1991 fino a quando non saranno definiti tutti gli atti normativi di attuazione oppure nel caso di rinvio espresso tra la L. R. n.38/2006 e la legge n. 287/1991 come accade nel caso di individuazione dei requisiti morali;
- 5) D.P.G.R. 21/07/2003 n. 9/R;
- 6) D.P.R. 3/6/1998 n. 252;
- 7) R. D. 18 giugno 1931, n. 773;
- 8) D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. per le parti applicabili e richiamate nel bando e/o capitolato d'oneri;
- 9) capitolato d'oneri approvato con determina n. 606 del 30/07/2021;
- 10) schema contratto di locazione approvato con determina n. 606 del 30/07/2021.

A) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Possono partecipare alla gara, purché in possesso degli specifici requisiti di cui alla successiva lettera "B", i soggetti individuati dall'art. 45 del D. Lgs. n. 50/2016, salvo i limiti espressamente indicati, e precisamente:

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, le società commerciali, le società cooperative;
- b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422, e successive modificazioni, e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
- c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro, secondo le disposizioni di cui all'articolo 45;
- d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 48;
- e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 48;
- f) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 48.

Sono ammessi altresì i cittadini paesi Unione Europea e non Europea e a tal fine si richiama quanto dispone l'art. 6 della L. R. n. 38/2006.

B) REQUISITI PER LA AMMISSIONE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti che sono in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) REQUISITI MORALI

I requisiti morali per l'accesso e l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti l'art. 71 del D. Lgs. 26.03.2010 n.59 sono qui di seguito esplicitati:

“Non possono esercitare l'attività commerciale di vendita e di somministrazione

a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;

b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;

c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;

d) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;

e) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;

f) coloro che sono sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero a misure di sicurezza non detentive;

2. Non possono esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande coloro che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1, o hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti; per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, per infrazioni alle norme sui giochi.

3. Il divieto di esercizio dell'attività, ai sensi del comma 1, lettere b), c), d), e) e f) permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata. Qualora la pena si sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.

4. Il divieto di esercizio dell'attività non si applica qualora, con sentenza passata in giudicato sia stata concessa la sospensione condizionale della pena sempre che non intervengano circostanze idonee a incidere sulla revoca della sospensione.

5. In caso di società, associazioni od organismi collettivi i requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252

2) REQUISITI PROFESSIONALI

I requisiti professionali per l'accesso e l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dall'art. 5 L.R. n. 38/2006 così come coordinato con le disposizioni dell'art.71 D.Lgs. 59/2010 sono qui di seguito esplicitati:

“Fatto salvo il requisito della maggiore età ed assolvimento degli obblighi scolastici:

- a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di Trento e Bolzano;
- b) avere prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, presso imprese esercenti l'attività nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;
- c) essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti;
- d) essere stato iscritto al registro esercenti il commercio (REC), per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, secondo quanto già previsto dalla Legge 11.06.1971 n.426 (Disciplina del commercio) e dall'articolo 2 della Legge 287/1991 e non esserne stato cancellato per perdita dei requisiti soggettivi. Sono fatti savi i diritti acquisiti dagli operatori già in attività alla data del 05/01/2007;
- e) essere in possesso del diploma di qualifica di istruzione professionale dei servizi di ristorazione o della qualifica di formazione professionale regionale del comparto alberghiero, del diploma di tecnico di istruzione professionale dei servizi alberghieri, nonché del diploma di laurea in tecnologie agroalimentari, tecnologie per la ristorazione, scienza dell'alimentazione o lauree equipollenti"

In caso di società, associazioni o organismi collettivi, il requisito professionale deve essere posseduto dal legale rappresentante o da altra persona delegata all'attività di somministrazione. Non è consentito al medesimo soggetto di agire contemporaneamente in qualità di titolare di ditta individuale, legale rappresentante di società in possesso del requisito professionale, di delegato per più esercizi di somministrazione".

3) REQUISITI DI ORDINE GENERALE: quelli previsti dall'art. 45 del Codice degli Appalti che qui si richiamano integralmente.

C) DIVIETI

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio ovvero partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla medesima gara in associazione di Impresa o Consorzio.

Non possono partecipare alla medesima gara imprese che si trovano fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile

È vietata l'associazione in partecipazione.

Saranno esclusi altresì dalla gara i concorrenti per i quali si accerti che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

E' fatto divieto di subappaltare la concessione in locazione, mentre le variazioni della compagine societaria ed eventuali cessioni o affitti di azienda devono essere preventivamente autorizzate dal Responsabile del Servizio Patrimonio.

E' fatto divieto all'operatore economico aggiudicatario di effettuare operazioni economiche speculative sulla concessione.

D) DOCUMENTI DA PRESENTARE:

Per partecipare alla gara l'Impresa dovrà far pervenire al Comune di Stresa - Ufficio Protocollo, per posta raccomandata o recapito a mano o a mezzo corriere o posta celere un plico il cui recapito rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami di sorta.

Non si darà luogo all'apertura del plico dopo il termine indicato oppure che non sia regolarmente chiuso, sigillato con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità dei plichi, e controfirmato sui lembi di chiusura.

Nel predetto plico debitamente sigillato con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità dei plichi dovranno essere inclusi a pena di esclusione dalla gara le seguenti due buste:

- PRIMA BUSTA CONTENENTE L'OFFERTA E CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA:

1) offerta redatta in competente bollo con le indicazioni, oltre che del mittente e dell'oggetto della gara, del prezzo in aumento sul canone annuo posto a base d'asta di € 36.000,00 (trentaseimila/00), così in cifre come in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal soggetto o dal legale rappresentante della Impresa e con la indicazione della Partita I.V.A. e/o Codice Fiscale.

Non sono ammesse offerte alla pari o in ribasso o condizionate. L'offerta in aumento deve essere pari a 100,00 euro o suoi multipli.

Detta busta, contenente l'offerta, dovrà essere debitamente chiusa e possibilmente suggellata con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità dei plichi e controfirmata sui lembi di chiusura che oltre alle generalità e l'indirizzo della Ditta dovrà riportare la dicitura:

"Gara del giorno 04/09/2021 relativa all'affidamento della locazione dei locali di proprietà comunale situati all'interno dell'edificio municipale in piazza Matteotti n. 7 per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande".

- SECONDA BUSTA CONTENENTE I DOCUMENTI:

Non si procederà all'apertura della seconda busta contenente i documenti qualora non sia anch'essa regolarmente chiusa e sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura.

In tale busta dovranno essere acclusi, pena l'esclusione dalla gara, i documenti di seguito indicati:

1) Attestazione in competente bollo, utilizzando il modello qui allegato sotto la lettera "C", rilasciata dal Responsabile del Servizio o suo incaricato e controfirmata dal titolare o legale rappresentante della Impresa o da soggetto munito di procura dalla quale risulti che la Impresa stessa:

- si è recata sui luoghi dove deve eseguirsi il servizio;

- ha preso conoscenza della limitazione dell'attività commerciale che è possibile esercitare legata solo alla conduzione come "bar-caffetteria - gelateria";

- ha preso conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla determinazione dell'offerta e delle condizioni contrattuali che possono influire sull'esecuzione del servizio e di aver giudicato l'offerta presentata remunerativa;

- ha preso conoscenza delle prescrizioni che regolano la gara nonché del capitolato d'oneri e dello schema di contratto di locazione;

- ha preso esatta cognizione e visione dei locali oggetto della locazione.

2) una autodichiarazione ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 utilizzando obbligatoriamente il modello qui allegato sotto la lettera "A";

3) una autodichiarazione ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 utilizzando obbligatoriamente il modello qui allegato sotto la lettera "B" in merito al possesso dei requisiti morali e professionali per lo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande;

4) Le Cooperative ed i loro Consorzi devono inoltre produrre il certificato di iscrizione nel Registro della Prefettura, ovvero nello Schedario Generale della Cooperazione presso il Ministero del Lavoro (Legge n.12 del 17.02.1971 - D.L.C.P.S.N.1577/1947) di data non anteriore a centottanta giorni da quella fissata per la gara.

5) Cauzione provvisoria dell'importo di € 4.320,00 pari al 2% del canone fisso a base d'asta moltiplicato per il numero degli anni di locazione da prestare mediante fidejussione bancaria od assicurativa, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica con indicazione dell'impegno del fidejussore a rilasciare la garanzia definitiva in caso di aggiudicazione, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta della stazione appaltante. Validità 180 giorni.

La cauzione suddetta può essere costituita anche in contanti, con deposito presso la Tesoreria Comunale – INTESA SAN PAOLO SPA - Servizio Tesoreria – Piazza Possi, n°1; in tale caso dovrà essere rilasciato un certificato di deposito provvisorio in originale con allegato l'impegno di un fidejussore verso il concorrente, a rilasciare garanzia fidejussoria definitiva nel caso di aggiudicazione dell'appalto da parte del concorrente.

Qualora la cauzione venga rilasciata da Istituto di Intermediazione Finanziaria, dovrà essere documentato o dichiarato che quest'ultimo è iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107, D. Lgs. 385/93 e che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzato dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica in conformità al D.P.R. 123/2005.

Ai sensi del D.M. 123/04, i concorrenti possono presentare quale garanzia fidejussoria la scheda tecnica di cui al citato decreto - schema tipo 1.1 - scheda tecnica 1.1.

La cauzione deve avere la validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Ai non aggiudicatari la cauzione provvisoria è restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

In caso di A.T.I. ancora da costituire, la cauzione provvisoria, pena l'esclusione dalla gara, deve essere intestata a tutte le imprese facenti parte del raggruppamento e deve essere obbligatoriamente sottoscritta da tutte le imprese stesse. (c.f.r. Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 4.10.2005, n. 8).

La seconda busta, contenente i documenti sopra individuati con i numeri 1, 2, 3, 4 e 5 dovrà essere debitamente chiusa e suggellata con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità dei plichi e controfirmata sui lembi di chiusura che oltre alle generalità e l'indirizzo della Ditta dovrà riportare la dicitura:

"Gara del giorno 04/09/2021 relativa all'affidamento della locazione dei locali di proprietà comunale situati all'interno dell'edificio municipale in piazza Matteotti n. 7 per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande".

Il sopralluogo obbligatorio, in seguito al quale il Responsabile del Servizio o suo incaricato rilascerà l'attestazione allegato "C", dovrà essere effettuato entro e non oltre il giorno 27.08.2021, previo appuntamento con il responsabile del procedimento (indirizzo mail: aliverti@comune.stresa.vb.it).

F) TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA

Il plico dovrà essere indirizzato al COMUNE DI STRESA – Ufficio Protocollo e dovrà pervenire per posta raccomandata o recapito a mano o a mezzo corriere o posta celere entro le ore 12,00 del giorno 30.08.2021.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

G) MODALITA' DI GARA ED AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta: art. 73 lettera c) del R.D. 23.5.1924 n. 827 e cioè offerta segreta in aumento da corrispondere al Comune in riferimento al canone annuo posto a base d'asta di € 36.000,00 oltre I.V.A., con offerte del valore di Euro 100,00 e sui multipli.

Sono escluse offerte alla pari o in ribasso o condizionate.

In caso di offerte uguali si applicherà l'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

H) DISPOSIZIONI GENERALI

1) Si procederà all'aggiudicazione anche ne caso venga presentata una sola offerta valida.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di escludere dall'asta, con obbligo di motivazione, i concorrenti per i quali non sussiste adeguata affidabilità professionale in quanto, in base ai dati acquisiti, risultino essersi resi responsabili di comportamenti di grave negligenza e malafede o di errore grave nell'esecuzione di servizi affidati da altre Amministrazioni appaltanti.

2) Mentre l'offerente resta impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, il Comune non assumerà verso di questi alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti attinenti la gara in questione e ad essa necessari e dipendenti avranno conseguito piena efficacia giuridica (aggiudicazione definitiva).

3) Il concorrente che ha presentato la migliore offerta resta vincolato anche in pendenza di conseguimento di efficacia giuridica della aggiudicazione definitiva nel

termine massimo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di svolgimento della gara.

Ne consegue che l'aggiudicazione definitiva non equivale ad accettazione dell'offerta e la stessa è irrevocabile fino al termine citato.

Ai sensi degli art. 38 del D. Lgs. N. 50/2016 si procederà alla approvazione della aggiudicazione provvisoria entro trenta giorni.

L'aggiudicazione definitiva diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti e si richiama quanto dispone l'art. 32 del citato D. Lgs. n. 50/2016.

4) Ai sensi degli art. 32 del D. Lgs. N. 50/2016 si procederà alla comunicazione ai controinteressati del provvedimento di aggiudicazione.

5) La stipulazione del contratto di appalto avrà luogo entro il termine di trentacinque giorni dalla data della aggiudicazione definitiva.

Se la mancata stipulazione del contratto avviene per colpa dell'aggiudicatario, il Comune procederà alla decadenza dell'aggiudicazione, all'incameramento della cauzione provvisoria nonché ad affidare l'aggiudicazione nei confronti della seconda migliore offerta e qualora ciò non fosse possibile qualora fosse stata presentata una sola offerta, alla richiesta di rimborso delle spese da sostenersi per l'ulteriore esperimento di gara.

Se la mancata stipulazione del contratto avviene per colpa del Comune, si applica quanto dispone l'art. 32 del D. Lgs. n. 50/2016 e che qui si richiama.

Verrà stipulato il contratto con la ditta aggiudicataria in osservanza del bando, del capitolato d'oneri e dello schema di contratto di locazione.

6) Prima della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune entro quindici giorni dalla richiesta:

a) apposita dichiarazione contenente tutti gli elementi richiesti dal D.P.C.M. 11.05.1991 n. 187 qualora l'aggiudicatario sia una Società;

b) la cauzione definitiva pari al 30% del canone annuo di aggiudicazione moltiplicato il numero degli anni di locazione e con le medesime modalità previste per la costituzione della cauzione provvisoria (vedi precedente lettera D punto n. 5);

c) la ricevuta del c/c postale intestato al Servizio di Tesoreria del Comune relativo alle spese di contratto, inerenti e conseguenti come da apposita distinta che verrà trasmessa da parte di questo Comune. L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della parte locatrice.

d) le polizze assicurative stabilite dall'art. 10 del capitolato d'oneri.

7) Si avverte infine il concorrente di tenere presente, nel formulare l'offerta, quanto è disposto nei contratti collettivi di lavoro circa il trattamento economico dei lavoratori, poiché il Comune sarà tenuto ad inserire nel contratto le norme seguenti:

a) Nell'esecuzione del servizio che forma oggetto del presente appalto, l'Impresa si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti delle aziende industriali edili ed affini e negli accordi integrativi dello stesso in vigore per il tempo, il settore e la località in cui si svolge il servizio.

L'Impresa si obbliga, altresì, ad applicare il contratto e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e, se Cooperative, anche nei rapporti con i soci.

I suddetti obblighi vincolano l'Impresa anche se non sia aderente alle Associazioni stipulanti o receda da esse indipendentemente dalla struttura e dimensione dell'Impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale, salva, naturalmente, la distinzione prevista per le Imprese artigiane.

La parte locatrice acquisirà d'ufficio il D.U.R.C..

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo accertata dal Comune o ad esso segnalata dall'Ispettorato del Lavoro o dagli Enti di cui sopra, il Comune potrà rescindere dal contratto di locazione.

8) L'aggiudicatario ha l'obbligo di predisporre prima dell'inizio del servizio il piano delle misure per la sicurezza dei lavoratori nonché alle condizioni di lavoro di cui al D. Lgvo n. 81/2008. Tale piano é messo a disposizione delle autorità competenti preposte alle verifiche ispettive di controllo.

Nella ipotesi di associazione temporanea di Impresa o di Consorzio, detto obbligo incombe all'Impresa mandataria o designata quale capogruppo.

9) In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 7 comma 6 della L. R. n. 38/2006, l'aggiudicatario ha altresì l'onere di comunicare al Comune, prima dell'inizio dell'attività, l'attività o le attività effettivamente svolte nei limiti sanciti dalle norme igienico-sanitarie.

10) L'aggiudicatario deve corrispondere al Comune il canone di locazione, derivante dall'offerta in sede di gara secondo le modalità previste nel capitolato d'onori.

11) Per le Cooperative di produzione, lavoro e loro consorzi oltre alla documentazione di cui sopra é necessario trasmettere l'elenco nominativo relativo alla mano d'opera dei soci lavoratori.

La suddetta indicazione dovrà essere fornita, per quanto riguarda i consorzi, in relazione esclusivamente ai soci lavoratori delle cooperative consorziate.

12) Per le imprese riunite i documenti e le dichiarazioni richieste ad eccezione della cauzione provvisoria, devono essere presentate sia per le Imprese capogruppo che per le Imprese mandanti. L'offerta congiunta deve essere sottoscritta da tutte le Imprese raggruppate e deve specificare le parti dei servizi che saranno eseguiti dalle singole Imprese e contenere l'impegno che in caso di aggiudicazione le stesse Imprese si conformeranno alla disciplina prevista dall'art. 37 del D.Lgvo n. 163/2006.

13) Per le Imprese riunite in consorzio i requisiti previsti sopra dovranno essere posseduti dal consorzio o in alternativa posseduti e dimostrati dalle Imprese consorziate.

14) L'aggiudicatario è altresì obbligato a stipulare le polizza R.C.T. e incendio secondo i massimali stabiliti nel capitolato d'onori.

La mancata costituzione della predette polizze determina la revoca dell'aggiudicazione e l'acquisizione della cauzione provvisoria.

15) L'aggiudicatario è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari, societari, e negli organismi tecnici e amministrativi.

16) Tutte le spese di contratto, inerenti e conseguenti rimangono a carico dell'aggiudicatario. L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della parte locatrice.

A tal fine cinque giorni prima della data fissata per la stipula del contratto l'aggiudicatario è tenuto ad effettuare il versamento delle spese dovute come da apposita distinta che verrà trasmessa da parte del Comune.

I) DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1) I locali concessi in locazione sono posti all'interno dell'immobile di proprietà comunale destinato a sede municipale e detto immobile è vincolato ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Tenuto conto che:

- la Città di Stresa è essenzialmente turistica;

- la zona in cui si trova l'immobile è anche sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale (art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.);
- la necessità del rispetto delle finalità paesaggistiche e della posizione in cui si trova l'immobile, posto di fronte all'imbarcadero e quindi di accesso immediato dei turisti al centro storico;

- la necessità del rispetto del decoro in quanto i locali si trovano all'interno dell'immobile destinato a Sede Municipale;

i locali oggetto di locazione debbono essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di bar-caffetteria - gelateria.

Non è pertanto possibile svolgere un'attività commerciale, anche se rientrante nelle tipologie 1 e 2 dall'art. 2 del Regolamento Regionale Piemonte 03.03.2008 N.2/R, incompatibile con quella di bar-caffetteria - gelateria, unica attività commerciale che viene svolta nel medesimo immobile da decenni.

A titolo di esempio non esaustivo, l'attività di birreria e/o paninoteca è da intendersi come incompatibile e pertanto non potrà essere svolta.

2) L'aggiudicatario si impegna al rispetto di quanto prevede l'art. 38 della legge n. 392 del 27/07/1978 che attribuisce al conduttore uscente il potere di esercitare il "diritto di prelazione".

3) I locali vengono locati solo ed esclusivamente per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione e con la prescrizione di cui al precedente punto 1.

4) I locali vengono locati nello stato di fatto esistente e senza gli arredi, che sono di proprietà del gestore uscente.

5) L'autorizzazione amministrativa per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, deve essere utilizzata in perfetta sintonia con la relativa autorizzazione sanitaria.

6) L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese all'acquisto delle attrezzature e degli arredi necessari per la gestione dell'attività commerciale.

7) Il canone di locazione dovrà essere pagato secondo quanto dispone il capitolato d'oneri che qui si allega sotto la lettera "D".

Il pagamento decorrerà dal 1 ottobre 2021 e con pagamento anticipato della mensilità.

8) L'attività commerciale potrà essere iniziata solo successivamente all'avvenuta notifica all'organo sanitario circa l'attività svolta in ossequio alle previsioni del Reg.CE 852/2004 e della DGR n° 21-1278 del 23/12/10. Il mancato inizio dell'attività commerciale entro il termine previsto dall'art. 16 della L. R. n. 38/2006 comporterà la revoca della autorizzazione e la risoluzione del contratto.

9) Per tutta la durata della concessione il concessionario deve essere in possesso dei requisiti previsti dalla L. R. n. 38/2006.

10) Non è consentito allo stesso aggiudicatario di agire contemporaneamente in qualità di delegato per più esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

11) Il Comune, dietro apposita richiesta, potrà valutare la possibilità di concedere, previo pagamento della specifica tassa/canone e se l'aggiudicatario assicura la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie previste dal Regolamento Reg. Piemonte 03.03.2008 N.2/R, l'occupazione dell'area pubblica adiacente i locali da concedere con apposito provvedimento della Giunta Comunale.

L) ESCLUSIONI DALLA GARA

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 che qui si richiamano integralmente nonché coloro che non sono in possesso dei requisiti previsti dagli artt. 4 e 5 della L. R. n. 38/2006, dal D.lgs. n.59/2010 nonché dagli artt. 11 e 92 del T. U. LL. P. S. che qui si richiamano integralmente o che non hanno rispettato le clausole del presente bando che hanno tutte carattere perentorio.

Resta inteso che il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il piego stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Non sarà preso in considerazione il plico che non risulti pervenuto agli Uffici Comunali ENTRO LE ORE 12.00 DEL 30/08/2021. Si farà luogo alla esclusione della gara nel caso che manchi o risulti incompleto o irregolare anche solo uno dei documenti richiesti (eccezione fatta per irregolarità o deficienze dell'imposta di bollo che saranno sanate ai sensi dell'art. 16 del DPR 30.12.1982 N. 955 che sostituisce l'art. 19 del DPR 26.10.1972 N. 642) e se i documenti e l'offerta non sono contenuti nelle apposite buste sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura.

M) NOTIZIE VARIE

- 1) Capitolato d'oneri e schema contratto locazione: approvati con determina n. 606 del 30/07/2021.
- 2) Per avere efficacia il verbale di aggiudicazione della gara deve essere approvato con determina del Responsabile del Servizio.
- 3) Stipula contratto a rogito del Segretario Comunale sulla base del contratto di locazione qui allegato sotto la lettera "E".
- 4) Il responsabile del procedimento è il geom. Eleonora Aliverti.

N) SANZIONI NEI CONFRONTI DELL'AGGIUDICATARIO

Quelle previste nel capitolato d'oneri e nel presente bando.

O) PUBBLICAZIONE BANDO ED ESITO GARA

Il bando con tutti gli allegati compreso il capitolato d'oneri e lo schema di contratto sono pubblicati integralmente sul sito web del Comune: www.comune.stresa.vb.it e sono interamente scaricabili.

L'esito della gara sarà pubblicato sul sito Internet del Comune di Stresa alla pagina <http://www.comune.stresa.vb.it> dal giorno successivo all'aggiudicazione e fino al trentesimo giorno successivo. Dal primo giorno della pubblicazione decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 21 della legge 6.12.1971 n. 1034 e s.m.i.

Stresa, 30 luglio 2021.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Avv. Giovanni Boggi)

F.to digitalmente ai sensi del D.Lgs.n.82/2005 e s.m.i.