



COMUNE DI SCANDRIGLIA

02038 Scandriglia (RI) Via Umberto I, 33 C.F. 00122200579
<https://comune.scandriglia.ri.it/> PEC: protocollo@pec.comune.scandriglia.ri.it

Scandriglia, li 28/02/2025

**AVVISO PUBBLICO DI LOCAZIONE
PER LA VALORIZZAZIONE MEDIANTE
RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE
DENOMINATO "CHIOSCO" SITO IN
VIALE CARDUCCI
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SCANDRIGLIA**

Articolo 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL PROCEDIMENTO

Il Comune di Scandriglia è proprietario dell'immobile denominato Chiosco, sito in Viale Carducci, in prossimità dell'incrocio con via Belvedere ed identificato catastalmente al N.C.T. Foglio 22 mappale 477. Tale immobile, precedentemente caratterizzato dalla presenza di una struttura mobile in legno, oggi demolita, concessa come locale adibito all'attività di somministrazione alimenti e bevande (Bar/Caffetteria) nonché da un fabbricato in muratura precedentemente utilizzato come magazzino, attualmente è libero e necessita di un intervento complessivo di riqualificazione architettonica, energetica e funzionale.

L'Amministrazione comunale, nell'ottica di utilizzare al meglio l'immobile ed allo stesso tempo di avere la presenza di un pubblico esercizio fruibile, intende perseguire la strada della locazione per la valorizzazione dello stesso.

L'obiettivo è quello di mettere a disposizione l'immobile a favore di un operatore economico, che provveda alla ristrutturazione e alla sua successiva gestione per un numero di anni sufficiente a consentire, sulla base di un progetto esecutivo e gestionale redatto dall'Amministrazione proponente, non solo l'ammortamento dell'investimento, ma anche una conduzione economicamente sostenibile.

La valorizzazione verrà attuata attraverso la stipula di un contratto di locazione che prevede in capo al futuro gestore l'esecuzione dei lavori volti a rendere l'immobile idoneo quale locale adibito a Bar ed esercizi simili (codice ATECO 56.30.00) – Gelaterie e pasticcerie (codice ATECO 56.10.30) - Ristorazione con somministrazione di bevande e alimenti (codice ATECO 56.10.11).

Il Consiglio Comunale di Scandriglia, in data 17 febbraio 2025, ha assunto la deliberazione n. 3 avente ad oggetto l'Aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari per l'anno 2025.

Tale deliberazione ha consentito di introdurre l'immobile oggetto di avviso tra gli edifici comunali con destinazione pubblico esercizio oggetto di valorizzazione immobiliare. Per l'immobile in oggetto la valorizzazione mediante locazione commerciale prevede una durata della locazione di 20 (venti) anni con l'obbligo, da parte del locatario, di ristrutturare l'immobile secondo il progetto esecutivo fornito dall'Amministrazione Comunale, con scomputo del canone mensile al lordo del rialzo offerto in sede di gara, fino alla concorrenza massima dell'importo complessivo dell'investimento per la realizzazione delle opere che, a fine contratto, restano di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 1.1 Inquadramento giuridico

La fattispecie è riconducibile alla materia dei c.d. "contratti attivi", in quanto dall'operazione complessivamente intesa deriverà per il Comune di Scandriglia un beneficio economico attraverso il recupero

della funzionalità dell'immobile ed il suo notevole incremento di valore, oltre al beneficio sociale conseguente all'attivazione di un servizio ad oggi mancante.

I contratti attivi sono esclusi dall'applicazione del codice dei contratti pubblici, salvo i principi di cui agli artt. 1, 2 e 3 (art. 13, commi 2 e 5).

Pertanto, oggetto del procedimento è la locazione dell'immobile di proprietà comunale ad un operatore che ne assicuri la valorizzazione mediante riqualificazione architettonica, funzionale, energetica incluso l'ampliamento del locale previsto in progetto, nonché la gestione del locale adibito Bar ed esercizi simili (codice ATECO 56.30.00) – Gelaterie e pasticcerie (codice ATECO 56.10.30) - Ristorazione con somministrazione di bevande e alimenti (codice ATECO 56.10.11), per la durata stabilita dall'Amministrazione Comunale in anni 20 (venti), non rinnovabile.

Articolo 2 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'immobile oggetto della procedura è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare, con lati di circa m. 9,90 x 5,90, ubicato in Viale Carducci, all'incrocio con via Belvedere, si sviluppa su un piano fuori terra ed il progetto prevede l'ampliamento con la realizzazione di un portico chiuso avente superficie lorda di circa mq 80; completa la proprietà un'area cortilizia costituita dall'intera particella 477 del foglio 22, per una superficie complessiva di mq 1020,00;

Il Comune concede l'immobile oggetto dell'intervento, in locazione nello stato di fatto in cui si trova, affinché il conduttore esegua i lavori di riqualificazione architettonica, funzionale ed energetica, inclusa la sistemazione dell'area cortilizia sopra specificata.

A tale scopo l'immobile sarà concesso in locazione, con scomputo del canone mensile al lordo del rialzo offerto in sede di gara, fino alla concorrenza massima dell'importo complessivo dell'investimento, in considerazione di quanto segue:

- La progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo sono a cura dell'Amministrazione Comunale e le relative spese riportate sul quadro economico di progetto saranno sostenute dal conduttore;
- La realizzazione dell'intervento previsto nel progetto esecutivo sarà a cura e spese del conduttore che dovrà nominare un'impresa esecutrice avente idonei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia;
- i suddetti costi che saranno sostenuti dal conduttore andranno ad assorbire l'importo del canone di locazione sino al raggiungimento dell'importo complessivo dell'investimento attuato;
- l'immobile, che rimane di proprietà comunale, avrà un notevole incremento di valore a seguito dell'intervento di riqualificazione.

Alla scadenza, il contratto di locazione si risolve di diritto, automaticamente, senza necessità di previa disdetta da parte del locatore, con il conseguente rientro dell'immobile nella piena disponibilità del Comune, senza oneri per quest'ultimo.

Articolo 3 – INDIRIZZI PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE

3.1 Obiettivi della valorizzazione

La presente proposta ha come obiettivo prioritario la valorizzazione dell'immobile tramite riqualificazione architettonica, funzionale ed energetica, inclusa la sistemazione dell'area esterna.

3.2 Contenuti del contratto

Durata della locazione

La locazione avrà durata di anni 20 (venti) a decorre dall'agibilità dell'immobile, a seguito della sua ristrutturazione che dovrà essere realizzata secondo le tempistiche stabilite dal cronoprogramma allegato al progetto esecutivo.

Servizi erogati

I servizi gestiti ed erogati sono costituiti dalle seguenti attività:

- Servizio principale: gestione economico-funzionale del Servizio di Bar ed esercizi simili (codice ATECO 56.30.00) – Gelaterie e pasticcerie (codice ATECO 56.10.30) - Ristorazione con somministrazione di bevande e alimenti (codice ATECO 56.10.11), consistente nell'approvvigionamento, preparazione e somministrazione di bevande e alimenti nell'immobile in oggetto e nell'area verde di pertinenza del mappale 477;
- Servizi secondari: servizi connessi all'esecuzione del Servizio di cui ai codici ATECO sopra richiamati complessivamente intesi, quali:

- l'allestimento dei locali adibiti al Servizio con arredi, ove mancanti, apparecchiature e attrezzature, necessarie per l'espletamento del Servizio proposto, compresa la realizzazione e/o l'integrazione degli impianti meccanici, elettrici e idrici negli spazi tecnici lasciati liberi per tali esigenze;
- gli eventuali lavori funzionali necessari allo svolgimento del Servizio, come descritti di seguito;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi, degli impianti e degli arredi, nonché delle attrezzature, degli strumenti e di ogni altra attività funzionale alla conduzione e gestione dell'attività;
- la raccolta e smaltimento dei rifiuti derivanti dall'erogazione del Servizio;
- Servizi ancillari e "no core" a carico del concessionario, quali, a titolo esemplificativo: pulizie e sanificazione;
- Altri servizi utili individuati autonomamente dal proponente, purché compatibili con l'intervento.

3.3 Quadro progettuale ed economico

Nella valutazione del proprio piano economico finanziario, l'operatore dovrà tenere conto dei seguenti elementi:

- il Comune concorre a garantire la sostenibilità dell'iniziativa mettendo a disposizione l'immobile entro cui verrà ospitato il servizio, che verrà concesso in locazione al gestore selezionato;
- il Comune non deve apportare ulteriori risorse di tipo economico;
- il quadro degli interventi edilizi ritenuti necessari per l'attivazione del servizio è affidato all'Amministrazione Comunale mediante il progetto esecutivo e, a seguito dell'aggiudicazione, dovrà essere coerentemente sviluppato nei modi e nei tempi previsti dalla progettazione esecutiva;
- la consistenza economica dell'intervento edilizio e impiantistico per la valorizzazione dell'immobile in oggetto, risulta stimata nel progetto esecutivo approvato con la Determinazione del Responsabile del Servizio n. 44 del 28/02/2025, che viene messo a disposizione dei partecipanti;
- dal relativo quadro economico emerge che la spesa dell'investimento è stata quantificata in euro 211.698,28 (IVA compresa);
- da tale quadro economico della spesa sono esclusi gli arredamenti e le attrezzature occorrenti per erogare il servizio, nonché le spese amministrative (i versamenti in genere, i valori bollati e i diritti amministrativi, le spese contrattuali).

L'investimento iniziale sarà costituito indicativamente dalle seguenti voci:

- le spese tecniche per la progettazione e l'esecuzione dell'opera;
- la rimozione dei materiali non riutilizzabili, con lo smaltimento in discariche autorizzate;
- l'esecuzione dei lavori di valorizzazione dell'immobile tramite riqualificazione architettonica, funzionale ed energetica, inclusa la sistemazione dell'area esterna a servizio del locale;

Canoni e corrispettivi a favore del Comune

Il conduttore dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale, per la locazione dell'immobile funzionale all'espletamento del Servizio, un Canone mensile pari ad € 965,00 (Euro novecentosessantacinque/00) oltre IVA, per un totale di € 11.580,00 annui (oltre IVA) a cui si aggiunge l'eventuale "rialzo" proposto in fase di gara. L'importo complessivo dell'investimento, cioè il totale del quadro economico del progetto esecutivo, verrà scomputato dai canoni mensili dovuti nel ventennio contrattuale, al lordo del rialzo offerto.

Saranno invece dovuti gli importi dei canoni di locazione che eccederanno l'importo dell'investimento stesso. Il Canone di locazione non comprende il costo relativo alle spese delle utenze di energia elettrica, acqua, riscaldamento, telefono, della pulizia degli ambienti e della vigilanza ecc, che saranno a carico del conduttore. Restano a totale carico del conduttore ogni altro ulteriore onere, compresi quelli relativi agli allacci delle suddette utenze o tasse.

Il suddetto canone sarà corrisposto mediante bonifico bancario che il conduttore verserà direttamente sul c/c bancario intestato al Comune di Scandriglia con cadenza mensile anticipata entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese.

Il conduttore si obbliga a pagare per intero il Canone stabilito senza mai poter scomputare o diminuire, per qualunque contestazione o richiesta intenda promuovere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il Canone sarà soggetto al regime fiscale dell'IVA vigente all'atto dell'aggiudicazione definitiva.

Contributo di costruzione

Non è dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia) poiché volto al recupero di un immobile comunale in attuazione dello strumento urbanistico.

Articolo 4 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

I soggetti ammessi a partecipare alla procedura sono:

- le persone fisiche;
- imprese, singole o in associazione o consorzio, in qualunque forma societaria.

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

- 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;
- di essere in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, a pena di decadenza dell'assegnazione, dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, previsti dall'articolo 71 del D.Lgs n. 59 del 26.03.2010 e successive modifiche ed integrazioni;
- di essere in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte oppure entro e non oltre 90 giorni dalla formale assegnazione della gara, a pena di decadenza dell'assegnazione, dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, previsti dall'articolo 71 commi 6 e seguenti del D.Lgs n. 59 del 26.03.2010 e successive modifiche ed integrazioni; è fatta salva la possibilità di nominare un delegato alla somministrazione di alimenti e bevande;
- di essere in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, dell'iscrizione alla Camera di Commercio, oppure, (nel caso la persona fisica/ditta non sia iscritta alla CCIAA) di iscrivere la persona fisica/ditta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura entro 90 giorni dalla formale assegnazione della gara, a pena di decadenza dell'assegnazione;

Poiché obiettivo della procedura è la valorizzazione mediante ristrutturazione dell'immobile, i soggetti partecipanti dovranno godere direttamente, oppure dovranno nominare, entro la data di sottoscrizione del contratto di locazione, ditta/e specializzata/e per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione, qualificata/e all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di lavori pubblici.

Articolo 5 – PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

La domanda di partecipazione deve essere formulata utilizzando esclusivamente il modulo allegato al presente avviso, pena l'esclusione. La domanda, compilata in ogni sua parte, dovrà pervenire esclusivamente mediante consegna a mano, anche tramite agenzia di recapito o di corriere, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno quattro del mese di aprile dell'anno 2025 – (04/04/2025), pena l'esclusione, ed unicamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Scandriglia i cui orari e giorni di apertura al pubblico sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune. Tutta la documentazione dovrà essere consegnata, pena l'esclusione, in plico chiuso, non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dal soggetto partecipante, e riportante la propria denominazione o ragione sociale ed indirizzo, con la seguente dicitura: - **NON APRIRE - AVVISO PUBBLICO DI LOCAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "CHIOSCO" SITO IN VIALE CARDUCCI -**

Alla domanda dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità in corso di validità del soggetto partecipante.

Verranno escluse le istanze presentate oltre il termine stabilito, quelle prive, del tutto o parzialmente, delle dichiarazioni e/o informazioni richieste nel modulo, e quelle non sottoscritte dal rappresentante/i legale/i del soggetto interessato. Nel plico contenente l'istanza andranno inserite in due separate buste sigillate e non trasparenti la documentazione amministrativa e l'offerta economica sottoscritte, con firma autografa per esteso ed in modo leggibile, dal legale rappresentante dell'operatore economico.

Tutta la documentazione dovrà essere redatta in lingua italiana.

5.1 Busta "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", tramite cui fornire attestazione del possesso dei requisiti di ammissibilità, di idoneità professionale e di possesso dei requisiti tecnici ed economico-finanziari per la partecipazione, che dovrà contenere la documentazione indicata qui di seguito:

A) Autodichiarazione possesso requisiti generale ai sensi degli artt. 94 e seguenti del D. LGS. N. 36/2023, redatta secondo il modello fornito dal Comune e allegato al presente bando, finalizzata alla dichiarazione responsabile, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dell'assenza di ogni situazione che possa determinare l'esclusione dalla presente selezione e/o incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

B) Attestazione di avvenuto sopralluogo presso l'immobile individuato dal Comune di Scandriglia per la futura localizzazione del servizio, redatto secondo il modello fornito dal Comune e allegato al presente bando. Il

sopralluogo è obbligatorio e, in difetto, è preclusa la partecipazione alla procedura. Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro il 01/04/2025, previa richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico entro il giorno 27/03/2025 all'indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.scandriglia.ri.it, riportando i seguenti dati:

- nominativo del partecipante;
- recapito telefonico;
- recapito indirizzo e-mail;
- nominativo e qualifica della persona incaricata ad effettuare il sopralluogo.

L'Amministrazione provvederà quindi a comunicare ai richiedenti data, ora e luogo del sopralluogo. Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. Durante lo svolgimento del sopralluogo non saranno fornite risposte ad eventuali quesiti posti dai partecipanti, che dovranno formularli esclusivamente secondo le modalità di cui al successivo art. 6.2.

C) Cauzione provvisoria di € 4.632,00 (euro quattromilaseicentotrentadue/00), pari al 2% del valore complessivo della procedura pari a euro 231.600,00 (€ 965,00 x 12 mesi x 20 anni = € 231.600,00) da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla L. n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, co. 2, del Codice civile;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Scandriglia;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva.

D) Tracciabilità dei flussi finanziari, resa ai sensi della legge 136/2010, redatta secondo il modello fornito dal Comune e allegato al presente bando, con comunicazione relativa al conto corrente dedicato (art. 3, comma 7 legge 13 agosto 2010 n°136);

La cauzione provvisoria garantisce la mancata sottoscrizione della convenzione per fatto dell'aggiudicatario. L'Ente concedente provvederà, a svincolare la cauzione provvisoria ai non aggiudicatari al momento dell'aggiudicazione della locazione.

5.2 Busta "OFFERTA ECONOMICA", che dovrà contenere, a pena di esclusione:

A) Indicazione del **rialzo sul canone di locazione** a base d'asta mediante modello fornito dal Comune e allegato al presente bando, compilato in ogni sua parte, redatto in lingua italiana, con indicati:

- il cognome e nome del concorrente con indicazione precisa del domicilio;
- l'indicazione del valore economico in Euro, in cifre e in lettere, dell'importo totale del canone **COMPRESIVO DEL RIALZO** (al netto dell'IVA) offerto sul Canone di locazione posto a base d'asta, quantificato in € 965,00 (al netto dell'IVA).

L'offerta:

- così compilata, deve essere firmata in modo chiaro e leggibile dal concorrente;
- deve essere indicata in cifre e in lettere - in caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, è valida quella in lettere;
- deve essere sottoscritta dal concorrente e non può presentare correzioni che non siano da lui stesso espressamente confermate e sottoscritte.
- deve contenere l'esplicito ed univoco impegno a realizzare le opere di ristrutturazione indicate nel progetto esecutivo approvato dal Comune, nei tempi e con le modalità previsti dal progetto nonché l'impegno a rispettare tutti gli obblighi contrattuali indicati nello schema di contratto di locazione allegato.

Si precisa che l'importo complessivo dell'investimento, sarà considerabile a totale scomputo dei canoni dovuti nel ventennio contrattuale, al lordo del rialzo offerto in sede di gara. Saranno invece dovuti gli importi dei canoni di locazione che eccederanno l'importo dell'investimento stesso.

Si precisa altresì che a parità di offerta si applica il criterio dell'ordine cronologico di presentazione della

stessa.

Articolo 6 – CAUSE DI ESCLUSIONE, CHIARIMENTI E SOCCORSO ISTRUTTORIO

6.1 Cause di esclusione

Determina l'esclusione dalla procedura il fatto che:

- la domanda di partecipazione non sia stata presentata entro il termine stabilito;
- i moduli siano privi, del tutto o parzialmente, delle dichiarazioni e/o informazioni riportate sul modulo stesso, o che non siano sottoscritti dal rappresentante/i legale/i del soggetto interessato;
- non sia firmata dal titolare o legale rappresentante o procuratore del soggetto partecipante;
- l'operatore economico non possenga i requisiti stabiliti nella presente procedura.

6.2 Chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare all'indirizzo PEC protocollo@pec.comune.scandriglia.ri.it almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 6 (sei) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante risposta scritta indirizzata all'indirizzo PEC utilizzato dal mittente.

6.3 Soccorso istruttorio

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del Codice.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità del DGUE e della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata produzione della dichiarazione di avvalimento o del contratto di avvalimento può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati elementi erano preesistenti e comprovabili con documenti di data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta (es. garanzia provvisoria e impegno del fideiussore) ovvero di condizioni di partecipazione gara (es. mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), entrambi aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'offerta, che hanno rilevanza in fase esecutiva sono sanabili.

Ai fini della sanatoria la Stazione Appaltante assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione. In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'**esclusione** del concorrente dalla procedura.

Articolo 7 – AGGIUDICAZIONE, STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, GARANZIE

7.1 Aggiudicazione

La Commissione Giudicatrice si riunirà, in forma pubblica, il giorno 05/04/2025, alle ore 11,00 presso la sede Comunale sita in Scandriglia, via Umberto I, n.33.

All'esito delle operazioni la Commissione giudicatrice trasmetterà tutti gli atti (ivi compresa l'offerta dell'aggiudicatario) al Responsabile dell'Area Tecnica per i conseguenti adempimenti relativi all'aggiudicazione definitiva e ai fini dell'assunzione della relativa determinazione.

7.2 Stipula del contratto di locazione

L'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione del contratto di locazione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula. Solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati, si procederà alla sottoscrizione dell'atto secondo lo schema di contratto di locazione allegato alla procedura.

7.3 Esecuzione degli interventi

Il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto, nonché a fornire al Comune di Scandriglia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile. Il locatario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale. Il contraente si impegna altresì ad avviare l'attività di Bar ed esercizi simili (codice ATECO 56.30.00) alla data di ultimazione dei lavori e ottenimento dell'agibilità mentre le restanti attività previste dal presente bando dovranno essere avviate entro e non oltre i successivi 12 mesi.

7.4 Garanzia definitiva

A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla locazione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi, il contraente dovrà presentare in occasione e ai fini della stipula del contratto una cauzione definitiva nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, così come quantificati nel quadro economico allegato al progetto esecutivo.

La suddetta cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS - allegato 3 - e dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Scandriglia.

Articolo 8 - CLAUSOLE GENERALI

Non è previsto alcun rimborso per i costi sostenuti nella predisposizione dell'offerta alla gara da parte dei Concorrenti.

La Stazione Appaltante si riserva, in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di sospendere, annullare la gara o non procedere all'aggiudicazione per opportunità o per convenienza, o se non ritenga la offerta meritevole di aggiudicazione senza che i soggetti partecipanti possano avanzare pretese di alcun tipo.

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

Qualora l'Impresa aggiudicatario (o "Aggiudicatario"), senza giustificati motivi, si rifiutasse di sottoscrivere il Contratto relativo a quanto aggiudicato, questo sarà considerato risolto per sua colpa, con escussione della cauzione provvisoria presentata, aggiudicazione a favore del secondo classificato e segnalazione all'ANAC.

Tutte le controversie derivanti dal contratto sono deferite alla competenza esclusiva del Foro di Rieti.

Articolo 9 - PRIVACY

Ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 le informazioni ed i dati richiesti verranno utilizzati e conservati negli archivi strettamente per gli adempimenti relativi alla procedura di gara e al contratto successivamente stipulato. Nell'ambito del presente procedimento, si informa che:

- il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Scandriglia, con sede in Via Umberto I, n.33 rappresentato dal Sindaco del Comune di Scandriglia;
- il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD) è il Sindaco del Comune di Scandriglia.
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico;
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del presente procedimento ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune, laddove gli uffici

- acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del procedimento;
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici;
 - il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali;
 - non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) nei confronti del contraente che comportino l'adozione di decisioni sul medesimo;
 - la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti;
 - i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione;
 - il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale;
 - il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
 - il contraente ha il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy;
 - la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

Articolo 10 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 36/2023 il Responsabile del Procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica, Geom. Leonardo Angeloni.

Articolo 11 - INFORMAZIONI

Per le informazioni inerenti al presente Avviso e alla procedura di gara gli interessati possono contattare l'Ufficio Tecnico ai seguenti numeri:

- Geom. Fernando Antinelli – Ufficio Tecnico: - mail protocollo@pec.comune.scandriglia.ri.it
- Tel. 0765 878037

durante gli orari d'ufficio:

- mercoledì e sabato dalle ore 9.30 alle ore 13.00.

Il presente avviso è pubblicato:

- nella sua integralità, con i relativi allegati, sul sito Internet del Comune di Scandriglia - <https://comune.scandriglia.ri.it/>
- all'Albo Pretorio online del Comune di Scandriglia;
- sulla sezione "Amministrazione trasparente" del sito Internet del Comune di Scandriglia.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Leonardo Angeloni

