



**CITTÀ DI BONDENO**  
(Provincia di Ferrara)  
(SETTORE TECNICO)

Prot. n. 29299

**BANDO DI GARA PER ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE, UBICATA IN STELLATA DI BONDENO, "CASA ARIOSTO".**

**1) - INFORMAZIONI GENERALI -**

**1.1) Ente appaltante:** Comune di Bondeno, Piazza Garibaldi n. 1, C.F. 00113390389, Tel. 0532/899220, pec: [comune.bondeno@pec.it](mailto:comune.bondeno@pec.it) – email: [maurizio.zambonelli@comune.bondeno.fe.it](mailto:maurizio.zambonelli@comune.bondeno.fe.it).

**1.2) Procedura di gara:** procedura aperta, con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa, in applicazione dei criteri e dei punteggi stabiliti al punto 5) "Criteri per la valutazione delle offerte" del presente bando.

**1.3) Finalità del bando:** con il presente bando si intendono concedere in locazione commerciale alcuni locali con area cortiliva di pertinenza, ubicati nell'edificio di proprietà comunale in Stellata di Bondeno, Via Gramsci n. 301 (FE), denominato Casa Ariosto, esattamente individuati nelle allegate planimetrie, per l'espletamento dell'attività di: "**Esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con prevalenza bar**".

**1.4) Base d'asta del canone di locazione: €. 4.800,00 in ragione di anno (canone mensile €. 400,00=).** Il canone offerto in sede di gara, a partire dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato, su richiesta del locatore, nella percentuale del 75% della variazione accertata dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

**1.5) Sopralluogo:** i soggetti che intendono partecipare alla presente procedura di gara hanno l'obbligo di effettuare un sopralluogo presso i locali oggetto di locazione, previo appuntamento da richiedersi all'Ufficio Patrimonio del Comune, (Ing. Maria Orlandini tel. 0532/899265 - 333/1700260). **Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo i soggetti che possono presentare offerta o loro delegati che dovranno presentare una delega scritta, con allegato documento di identità del delegante.** Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo; copia della stessa rimane agli atti del Comune.

**1.6) Attestato di prestazione energetica:** il Comune di Bondeno si impegna ad acquisire il predetto attestato, prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

**1.7) Valutazione delle offerte:** La valutazione delle offerte presentate dai concorrenti sarà effettuata da apposita Commissione, nominata dopo il termine di scadenza per la presentazione delle stesse.

**1.8) Organo competente per la procedura di ricorso:** Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna – Sede di Bologna.

**1.9) Spese per bollo e registrazione del contratto:** Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di bollo e registrazione del contratto di locazione che sarà redatto con scrittura privata.

## 2) -OGGETTO DELLA LOCAZIONE -

**2.1)** La gara ha per oggetto la locazione commerciale per l'espletamento dell'attività di: **"Esercizio di somministrazione aperto al pubblico di alimenti e bevande con prevalenza bar"** nella porzione al piano terra dell'edificio denominato "Casa Ariosto" in Stellata di Bondeno, Via Gramsci n. 303. Risulta identificato al catasto fabbricati, intestato al Comune di Bondeno, quale parte di maggiore immobile distinto al Foglio 27, Particella n. 47, sub. 8 (parte).

La porzione di immobile oggetto di locazione è costituita da 3,5 vani ed ha una superficie complessiva lorda di circa mq. 190. L'entrata principale è situata in Via Gramsci n. 303. Sono oggetto di locazione anche due aree esterne di pertinenza, contrassegnate nell'allegata planimetria con colorazione rossa, per una superficie complessiva di circa mq. 95,00.

Sono ricompresi nella locazione anche i beni mobili e le attrezzature acquistate dal Comune di Bondeno dalla precedente conduttrice con scrittura privata sottoscritta in data 01.06.2017. **Qualora il conduttore non intenda utilizzare parte dei beni mobili innanzi richiamati deve restituirli al Comune di Bondeno.**

**2.2) – Impianti** - I locali concessi in locazione sono dotati di impianto elettrico e idro-sanitario indipendenti. Il locatore dovrà quindi intestarsi le relative utenze.

L'impianto di riscaldamento è invece unico per tutto il fabbricato e l'utenza generale rimarrà intestata al Comune di Bondeno, compresi gli oneri di manutenzione della stessa. Il conduttore dovrà rimborsare la quota parte del consumo, relativamente alla porzione di edificio oggetto della locazione, come quantificata dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante contabilizzatore elettronico. Si precisa che il contabilizzatore elettronico conteggerà il consumo per il riscaldamento di tutto il piano terra dello stabile, compresa quindi la parte adibita a museo, per cui, conseguentemente, la quota a carico del conduttore sarà quantificata sulla base della suddivisione in millesimi per la parte di edificio occupata.

## 3) - CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLA LOCAZIONE -

**3.1)** La porzione di immobile viene locata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto ai concorrenti, che ne hanno preso visione durante il sopralluogo. La consegna del bene avverrà non appena stipulato il contratto di locazione.

**3.2)** Il conduttore dovrà destinare l'immobile esclusivamente ad uso *"Esercizio di somministrazione aperto al pubblico di alimenti e bevande con prevalenza bar"*, ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 14 del 26.07.2003; la violazione dell'obbligo del mantenimento dei locali per l'uso descritto, nonché il mancato adempimento agli obblighi contrattuali assunto dal conduttore, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

**3.3)** E' a carico del conduttore l'onere per ottenere tutte le abilitazioni, o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche e sanitarie occorrenti per l'esercizio dell'attività commerciale sopra descritta, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti ed innovazioni imposte dalla normativa, comprese le autorizzazioni degli enti sovracomunali competenti (es. AUSL, Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, ect.).

**3.4)** Il Conduttore dovrà tenere la porzione di immobile locato nel massimo decoro, assicurarne una conduzione adeguata alla posizione dell'esercizio e, in particolare, all'esigenza di non ledere l'immagine del Comune quale proprietario del bene.

**3.5)** l'Amministrazione Comunale dispone infine che, in applicazione della Legge Regionale n. 5/2013 e della delibera della Giunta Regionale n. 831 del 12.6.2017, di attuazione della menzionata legge, in corso di recepimento da parte del Comune di Bondeno "Viene fatto divieto al conduttore di installare nell'esercizio apparecchi e congegni da divertimento ed intrattenimento e comunque di gioco compulsivo in genere, ex art. 110 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza";

**3.6)** La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto, prorogabile di ulteriori anni 6 (sei), in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 28 della legge n. 392/1978 e s.m.i.

Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, entro il termine di mesi 12 (dodici) prima della scadenza, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978 e s.m.i. Tuttavia alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29) della medesima legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo il normale deperimento d'uso, libero da persone e cose anche interposte. 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 di €. 50,00 (cinquanta/00) al giorno, salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggior danno. Anche i beni mobili e le attrezzature consegnate al conduttore dovranno essere restituite al termine della locazione, in buono stato di manutenzione, fatto salvo il deperimento dovuto all'uso.

**3.7)** Il canone di locazione dovrà essere pagato in 6 (sei) rate bimestrali anticipate, entro il giorno 10 del primo mese di ogni bimestre, mediante versamento a favore della Tesoreria Comunale.

**3.8)** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione al fabbricato ed alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Comune, il quale potrà in qualunque momento fare ispezionare i luoghi. Nessun corrispettivo sarà riconosciuto al conduttore a titolo di indennizzo, rimborso spese e quant'altro per i lavori eseguiti nel fabbricato e per le eventuali migliorie apportate allo stesso, anche nel caso di risoluzione anticipata del contratto. Le migliorie apportate non potranno essere asportate al termine del contratto di locazione.

**3.9)** Sono a carico del Comune di Bondeno, quale proprietario, le spese di manutenzione straordinaria dei locali, mentre competono al conduttore le spese di manutenzione ordinaria, le spese di pulizia dei locali, la TARIP e le altre imposte di legge dovute.

**3.10)** Deposito cauzionale – il conduttore dovrà depositare presso la Tesoreria Comunale, prima della firma del contratto, a titolo di deposito cauzionale, una somma pari a tre mensilità del canone di locazione offerto. Tale somma sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

#### **NOTA BENE**

**3.11) – Coperture assicurative.** Al momento della stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni ai locali locati e alle unità immobiliari attigue. Tale polizza coprirà i danni da incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di cinquecentomila euro, ed una partita ricorso per danni da incendio per un milione di euro, ed i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché gli infortuni al personale impiegato nell'attività commerciale, con massimali non inferiori ad un milione di euro per la Sezione RCT e per la sezione RCO. La polizza dovrà includere tutte le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici ed atti vandalici. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

#### **4) – REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA PUBBLICA -**

**4.1)** Possono presentare domanda di partecipazione alla gara i seguenti soggetti:

- persone giuridiche;
- cooperative;
- persone fisiche;

in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs n. 59/2010 e s.m.i. Sono altresì ammesse le persone fisiche che dichiarano di voler costituire una società per la gestione commerciale, purchè la formale costituzione della stessa avvenga entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le persone siano in possesso degli stessi requisiti innanzi richiamati..

## 5) - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE -

Il presente appalto viene aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri sotto indicati.

**Per la valutazione delle offerte la Commissione di gara avrà a disposizione 100 punti, così ripartiti:**

**30 (trenta)** punti all'offerta economica;

**70 (settanta)** punti all'offerta tecnica;

Criteri e punteggi per la valutazione dell'offerta tecnica.

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTEGGIO Massimo</b>
Impegno del conduttore a tenere aperta l'attività commerciale nelle giornate di sabato e domenica durante le ore di apertura del museo archeologico ubicato a Casa Ariosto.	Massimo punti 10
Impegno del conduttore a tenere aperta l'attività commerciale tutti i giorni della settimana (eccetto il giorno di riposo con possibilità di tenere chiuso per due giorni ogni settimana) a partire possibilmente dalle ore 10 - 10,30 - 11 del mattino e per tutto il resto della giornata e cioè sino all'orario di chiusura previsto per tali attività per legge o per regolamento comunale.	Massimo punti 10
Impegno del conduttore a tenere aperta l'attività commerciale in corrispondenza delle ore di apertura del museo archeologico di Casa Ariosto in giorni diversi dal sabato e domenica, in occasione di visite di gruppo (scolaresche, gite) e/o convegni ect.	Massimo punti 12
Disponibilità del conduttore ad organizzare serate a tema per la valorizzazione di prodotti del territorio, specialità culinarie locali, in collaborazione con il Comune di Bondeno e con le Associazione del territorio.	Massimo punti 14
Disponibilità del conduttore ad espletare, in collaborazione con il Comune di Bondeno, attività di valorizzazione del museo archeologico ubicato a "Casa Ariosto e di promozione culturale e turistica della frazione di Stellata;	Massimo punti 14
Altre proposte presentate dal concorrente	Massimo punti 10

La locazione sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà raggiunto il maggior punteggio complessivo. In caso di offerte che abbiano ottenuto lo stesso punteggio totale si procederà ad aggiudicazione a chi avrà ottenuto il maggior punteggio nell'offerta economica. In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.

Si procederà ad aggiudicazione anche nel caso pervenga una sola offerta valida, purché ritenuta meritevole e congrua da parte dell'amministrazione Comunale. Deve considerarsi congrua un'offerta che ottenga un punteggio nell'offerta tecnica di almeno punti 40 (quaranta).

Resta ferma la facoltà del Comune di procedere all'aggiudicazione con scorrimento della graduatoria delle offerte nel caso in cui l'aggiudicatario non addivenga senza giustificato motivo, nei termini previsti, alla sottoscrizione del contratto.

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto entro il termine di giorni 30 dalla formale comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, salvo concessione di proroga per motivate esigenze del conduttore.

## 6) - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

I concorrenti dovranno presentare in un unico plico, chiuso, sigillato (anche con nastro adesivo) e firmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura: "Partecipazione all'avviso pubblico per l'aggiudicazione in locazione di immobile ad uso commerciale ubicato in Stellata di Bondeno".

Il plico dovrà contenere al suo interno tre buste, a loro volta chiuse, sigillate (anche con nastro adesivo) e firmate sui lembi di chiusura recanti l'intestazione del mittente e la dicitura rispettivamente: "A – Documentazione Amministrativa", "B – Offerta Tecnica, "C – Offerta economica".

Nella busta A) "Documentazione Amministrativa" dovrà essere inserita la seguente documentazione:

**A) - Domanda di partecipazione – dichiarazione sostitutiva**, resa dalla persona fisica o dal legale rappresentante della società o della cooperativa, o dal titolare dell'impresa individuale ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, che attesti i requisiti di partecipazione, da predisporre utilizzando l'all. A) del presente avviso.

*N.B. Nel caso di partecipazione alla gara di più persone fisiche che intendono costituirsi in impresa, in caso di aggiudicazione, l'istanza di partecipazione deve essere presentata da ciascuna di esse.*

**B) – Attestato di presa visione dei locali rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.** In caso di mancata allegazione dell'attestato, l'Amministrazione procederà d'ufficio a verificare se il sopralluogo è stato effettuato. **La mancata effettuazione del sopralluogo determina l'esclusione dalla gara.**

.....

Nella busta B) "Offerta Tecnica" dovrà essere inserita la seguente documentazione:

**Una RELAZIONE** con la quale il concorrente, tenuto conto dei criteri di attribuzione del punteggio all'offerta tecnica elencati sopra all'art. 5), descrive le modalità con le quali intende esercitare l'attività commerciale, gli orari che si impegna a rispettare, le attività che intende svolgere in collaborazione con il Comune di Bondeno e con le Associazioni operanti sul territorio comunale ai fini della valorizzazione del museo archeologico di "Casa Ariosto, della frazione di Stellata, dei prodotti del territorio, ed ogni altra proposta ritenuta utile ai fini dell'attribuzione del punteggio all'offerta tecnica. **Per un più agevole confronto delle offerte, nella scrittura della relazione, si consiglia di tenere lo stesso ordine dei criteri di attribuzione dei punteggi elencati nel bando.**

La relazione deve essere sottoscritta dal concorrente, persona fisica o dal legale rappresentante della società o cooperativa, o dal titolare dell'impresa individuale

*N.B. Nel caso di partecipazione alla gara di più persone fisiche che intendono costituirsi in impresa in caso di aggiudicazione, la relazione deve essere sottoscritta da ciascuna di esse.*

**Nella busta C) “Offerta Economica” dovrà essere inserita la seguente documentazione:**

**L’OFFERTA ECONOMICA**, in bollo, redatta in lingua italiana, utilizzando l’allegato fac-simile (**modulo offerta economica**) che dovrà contenere l’indicazione del canone mensile offerto, in aumento rispetto al canone posto a base d’asta, espresso sia in cifre che in lettere.

L’offerta economica dovrà essere sottoscritta dal concorrente (persona fisica o dal legale rappresentante della società o cooperativa, o titolare dell’impresa individuale.

**N.B. Nel caso di partecipazione alla gara di più persone fisiche che intendono costituirsi in impresa in caso di aggiudicazione, l’offerta economica deve essere sottoscritta da ciascuna di esse.**

**Nel caso di discordanza tra l’importo del canone mensile espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello maggiore.**

.....

Il plico così predisposto, a pena di esclusione, dovrà pervenire, o mediante consegna a mani, o a mezzo racc.a.r. del servizio postale di Stato, o con corriere, o recapito autorizzato, all’Uff. Protocollo del Comune di Bondeno, P.zza Garibaldi n. 1, entro le ore 12 del 7 novembre 2017.

**Il termine indicato è perentorio e tassativo. Non si darà corso all’apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato, o sul quale non sia apposto il mittente, la scritta relativa alla specificazione del bando, o che non sia adeguatamente sigillato.**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione nel termine perentorio sopra indicato, trascorso il quale non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

**7) - MODALITA’ DI ATTIBUZIONE DEI PUNTEGGI -**

La valutazione dell’offerta economicamente più vantaggiosa è demandata ad una Commissione giudicatrice, nominata dalla Stazione appaltante dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Per quanto concerne l’offerta economica, l’attribuzione del punteggio, sarà effettuata con il seguente criterio: alla miglior offerta in aumento sull’importo del canone mensile base d’asta sarà attribuito il punteggio massimo di punti 30. Alle altre offerte il punteggio verrà attribuito con l’applicazione della seguente formula:  $(A/B) \times 30$ . Dove: A = offerta economica oggetto di valutazione; B = offerta economica migliore.

Per quanto concerne l’offerta tecnica, l’attribuzione del punteggio sarà effettuata dalla Commissione di gara, a suo insindacabile giudizio, applicando i criteri ed i punteggi previsti al punto 5) del presente bando.

**8) - MODALITA’ DI ESPLETAMENTO DELLA GARA -**

**Il giorno 09.11.2017, alle ore 15**, presso il Comune di Bondeno, Il piano, Ufficio del Dirigente del Settore Tecnico, la Commissione di gara procederà in seduta pubblica all’apertura del plico e all’esame della documentazione contenuta nella busta A) “Documentazione Amministrativa” e all’ammissione alla selezione dei concorrenti. Alla seduta della Commissione sono ammessi a partecipare i legali rappresentanti dei concorrenti, o i loro delegati muniti di delega scritta.

Sempre in seduta pubblica la Commissione procederà all’apertura della busta B “Documentazione Tecnica” dei concorrenti ammessi alla gara, elencandone il contenuto.

La valutazione dell'offerta tecnica, applicando i criteri ed i punteggi previsti dal presente bando, sarà effettuata dalla Commissione **in successiva seduta segreta**.

Al termine della valutazione delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi, la Commissione stilerà la relativa graduatoria.

In una successiva seduta pubblica che sarà comunicata a tutti i partecipanti, per iscritto, a mezzo mail, pec, o fax, con preavviso di n. 2 giorni lavorativi, la Commissione espletterà i seguenti incombenzi:

- procede alla lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche;
- constata l'integrità delle Buste "C" – Offerta Economica, contenenti le offerte economiche;
- procede alla loro apertura verificandone ed esaminandone il contenuto;
- dà lettura, ad alta voce, del canone mensile offerto dal concorrente, in aumento rispetto al canone base d'asta, attribuisce i relativi punteggi;
- procede alla sommatoria dei punti ottenuti dai concorrenti sia per l'offerta tecnica, sia per l'offerta economica e stila la graduatoria finale.

Alle sedute pubbliche di gara saranno ammessi a partecipare i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero soggetti muniti di idonea delega.

Di tutte le sedute della Commissione verrà redatto apposito verbale.

Nei confronti del concorrente primo classificato saranno effettuati dal Dirigente competente, gli opportuni controlli per verificare la veridicità delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla gara.

L'aggiudicazione della locazione dell'immobile in argomento al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio, effettuati con esito positivo i controlli di cui sopra, sarà disposta con apposita determina dirigenziale.

Il presente bando di gara, con i relativi allegati è stato approvato con determina dirigenziale n. 1008 del 10.10.2017

Il presente avviso con i relativi allegati viene pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Bondeno nella sezione "BANDI VARI".

Per informazioni e chiarimenti in merito al presente bando è possibile rivolgersi al Dott. Maurizio Zambonelli (Tel. 0532/899220) mail [maurizio.zambonelli@comune.bondeno.fe.it](mailto:maurizio.zambonelli@comune.bondeno.fe.it) .

Si comunica che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Tecnico.

Bondeno (FE), 16.10.2017

IL VICE-DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO  
(Ing. Maria Orlandini)

Allegati:

- All. A) modulo domanda di partecipazione alla gara e contestuale dichiarazione.
- All. B) modulo per presentazione offerta economica.
- All. C) n. 2 planimetrie dei locali e aree di pertinenza esterne concessi in locazione.
- All. D) Bozza del contratto di locazione.