



COMUNE di BORGO d'ALE

(Provincia di Vercelli)

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE D'USO DEI LOCALI DESTINATI A BAR DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI STRABIANZE' E AREE DI PERTINENZA

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

RENDE NOTO

che è indetta una procedura aperta (art. 60 nonché art 164 e seguenti del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) per l'individuazione di un soggetto al quale affidare la concessione d'uso dei locali destinati a bar del mercato ortofrutticolo di Strabianze' e aree di pertinenza, di proprietà comunale, ubicati in Borgo D'Ale.

La procedura verrà espletata direttamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo d'Ale.

1 - Oggetto

Oggetto della presente concessione d'uso è la porzione di immobile di proprietà comunale ubicata in Borgo D'Ale - Loc. Strabianze' composta da:

- a. fabbricato ad uso Bar e Ristorazione, composto da locale bar, cucina e ripostiglio, con annessi servizi igienici;
 - b. fabbricato ad uso servizi igienici posto sul lato Nord - Est dell'area mercatale;
 - c. fabbricato ad uso servizi igienici posto sul lato Sud - Ovest dell'area mercatale;
 - d. area di pertinenza, posta di fronte al locale, di 3,00 mt di profondità per tutta la lunghezza del locale bar;
 - e. n. 2 aree per installazione di eventuali punti di ristoro aggiuntivi che verranno individuati in sede di aggiudicazione;
 - f. area esterna compresa tra il bar e il peso;
- E' altresì intesa la possibilità di utilizzare l'area mercatale per manifestazioni e intrattenimenti ricreativi, previa autorizzazione comunale.

Il tutto come risulta evidenziato nella planimetria allegata che costituisce parte integrante e sostanziale del presente capitolato.

Il canone annuo a base d'asta è pari ad **€. 28.800,00**, soggetto ad offerte in aumento.

2 - Durata

La concessione d'uso avrà durata di **anni 6 (sei)** decorrenti dalla data della stipula del contratto.

Viene escluso il tacito rinnovo alla scadenza.

3 - Requisiti di partecipazione

L'aspirante concessionario, in qualsiasi forma, dovrà:

- aver raggiunto la maggiore età ed essere in possesso della cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea oppure di altro Stato purché in regola con le norme vigenti in materia di immigrazione.
- sottoscrivere, a pena di esclusione, una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 da cui risulti, oltre all'assenza di motivi, di qualunque natura, che impediscano di contrarre con la pubblica amministrazione, di non trovarsi in alcuna delle clausole di esclusione di cui all'art. 80 del Dlgs. 50/2016.
- dichiarare inoltre il possesso dei requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 "requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" del D. L.vo n. 59 del 26.03.2010, così come modificato ed integrato dal Decreto Legislativo 6 Agosto 2012, n. 147.

4 - Obblighi del concessionario

- provvedere a sue cure e spese all'acquisto e all'installazione degli arredi e delle attrezzature (di primaria qualità) necessarie al funzionamento della struttura e delle sistemazioni esterne, nel rispetto del Progetto tecnico Gestionale presentato;
- farsi carico degli interventi di manutenzione ordinaria dei locali locati che si rendessero necessari nel corso della gestione;
- provvedere alla fornitura del materiale di consumo e alla gestione e manutenzione ordinaria dei servizi igienici, occupandosi delle loro pulizie in occasione di manifestazioni, almeno ogni 4 (quattro) ore e comunque anche più frequentemente alla bisogna;
- provvedere al riscaldamento assicurando un adeguato "comfort termico", dei locali nei quali viene svolta l'attività di esercizio del c. d. "bar del mercato", con l'incombenza che la gestione del riscaldamento deve assicurare durante il periodo stagionale di funzionamento, almeno una minima temperatura di "antigelo" di tutto l'impianto;
- provvedere all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- provvedere a sua cura e spese, sia al pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, gas, tariffa rifiuti, ecc. nessuna esclusa) che alla realizzazione di eventuali allacci o all'attivazione/intestazione o voltura delle stesse, relativamente al locale bar;
- assumere, qualora non eseguite direttamente, le spese necessarie per il personale addetto alla pulizia dei servizi igienici e delle altre attività funzionali all'area mercatale, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il concessionario medesimo ed i propri collaboratori.
- adottare tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone e delle cose per evitare danni ai beni pubblici, assumendo integralmente ogni e qualsiasi responsabilità in caso di danni e sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità al riguardo;

- assumere la responsabilità verso il concedente e/o verso i terzi dei danni causati per colpa o negligenza sua e/o del personale alle proprie dipendenze nell'esercizio dell'attività, nonché dei danni causati da incendi, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa concessa;
- avere la polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura dei rischi derivanti dall'attività per un massimale pari ad almeno 1.000.000,00 Euro (unmilione/00).
- adottare tutte le misure necessarie alla riduzione di rumori molesti derivanti dallo svolgimento dell'attività, al fine di evitare disturbo alla popolazione residente, ottemperando alle eventuali disposizioni impartite a riguardo dall'Amministrazione Comunale;
- collaborare con l'Amministrazione comunale al fine di definire gli aspetti di comune interesse legati alla gestione della struttura e delle attività da svolgere per l'area Mercatale e monitorare lo stato di attuazione del progetto gestionale. L'amministrazione comunale potrà prescrivere un diverso orario di chiusura, rispetto a quanto proposto, qualora si dovessero verificare episodi di disturbo alla quiete pubblica;
- indicare, obbligatoriamente, un unico referente per i rapporti con l'Amministrazione Comunale;
- provvedere, con la sottoscrizione del contratto, sin da subito allo svolgimento delle attività funzionali all'area mercatale, e ad attivare l'esercizio del bar, fermo restando che eventuali interventi relativi alle aree esterne o alle strutture accessorie potranno essere eseguite entro 180 giorni dalla stipula.

È fatto divieto, pena la decadenza:

- di cedere in tutto o in parte, ovvero subappaltare, salvo esplicita autorizzazione da parte del comune, la concessione a terzi;
- apportare modifiche alla struttura senza il consenso scritto del comune;
- utilizzare la struttura concessa per scopi e finalità diverse da quanto stabilito;
- installare apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco con premi in denaro.

Il concessionario si obbliga, pena il risarcimento del danno, a riconsegnare l'immobile concesso in buono stato di conservazione, nelle stesse condizioni di avvenuta consegna, salvo il normale deperimento d'uso. Eventuali migliorie, sempre che siano state espressamente autorizzate, saranno acquisite dal Comune senza che vengano riconosciuti rimborsi di qualsiasi natura.

5 – Modalità e termine di presentazione dell'offerta

Per la partecipazione alla gara i soggetti interessati dovranno far pervenire **con raccomandata con ricevuta di ritorno** (a tal fine non farà fede il timbro dell'ufficio postale accettante ma la data di ricezione) oppure **con consegna a mano**, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 19.03.2018** un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura al seguente indirizzo: **COMUNE DI BORGO D'ALE – Via Roma n. 15 - 13040 BORGO D'ALE**. Tale termine è perentorio pena esclusione. Si porta a conoscenza che l'orario al pubblico effettuato dall'ufficio protocollo del Comune di Borgo d'Ale è il seguente:

lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8,00 alle ore 12,30;

martedì e giovedì dalle ore 8,00 alle ore 16,30;

sabato dalle ore 8,00 alle ore 12,00

Sul plico contenente la documentazione richiesta, oltre al nominato del mittente dovrà essere indicato come oggetto:

OFFERTA PER LA CONCESSIONE D'USO DEI LOCALI DESTINATI A BAR DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI STRABIANZE' E AREE DI PERTINENZA.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere: **"A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**, **"B – PROGETTO TECNICO - GESTIONALE"** (busta chiusa), **"C – PROPOSTA ECONOMICA"** (busta chiusa).

A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: dovrà contenere, a pena d'esclusione, la seguente documentazione per l'ammissione:

- **DICHIARAZIONE AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE**, resa ai sensi del DPR 445/2000 in bollo da (€ 16,00), esclusivamente nello schema predisposto dall'Ufficio e allegata al presente bando, debitamente compilata e sottoscritta, alla quale dovrà essere unita copia fotostatica, leggibile, di un valido documento di identità del richiedente.

Il concorrente è altresì obbligato ad indicare il domicilio eletto per le comunicazioni e l'indirizzo di posta elettronica o posta elettronica certificata o il numero di fax al fine dell'invio delle comunicazioni.

- **DICHIARAZIONE ORIGINALE DI PRESA VISIONE** delle dimensioni e caratteristiche dei locali dati in concessione (la dichiarazione, redatta secondo lo schema in distribuzione presso l'ufficio Tecnico del Comune di Borgo d'Ale, dovrà essere resa, in presenza dell'incaricato Comunale, da parte del concorrente o altro soggetto all'uopo delegato con apposito atto).
- **COPIA DEL CAPITOLATO D'ONERI** timbrata e sottoscritta su ogni pagina dal concorrente per accettazione;

B – PROGETTO TECNICO - GESTIONALE: dovrà contenere a pena di esclusione la seguente documentazione:

- **RELAZIONE** descrittiva che illustri sinteticamente il progetto gestionale dei locali destinati a bar del mercato ortofrutticolo di Strabianze e delle attività per il funzionamento dell'area mercatale, descrivendo in particolare l'organizzazione dell'attività e nel dettaglio:
 - le strutture accessorie e di decoro che si vorranno installare e/o realizzare nelle aree esterne assegnate;
 - modalità di pulizia e mantenimento in efficienza dei Servizi Igienici affidati, durante lo svolgimento delle manifestazioni, oltre al minimo prestabilito nel capitolato.

(La documentazione non dovrà eccedere le quattro pagine in formato A4 per la parte descrittiva e n. 2 allegati in formato A3 per l'eventuale parte grafica/progettuale)

C – PROPOSTA ECONOMICA dovrà contenere, a pena d'esclusione, la seguente documentazione:

- **OFFERTA.** La proposta economica, presentata come da schema allegato al presente bando e sottoscritta dal richiedente, dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il **canone accessorio annuo** offerto, da corrispondere all'Amministrazione Comunale. Il canone annuo non potrà essere inferiore a **€ 28.800,00, con offerte solo in aumento**.

L'offerta non dovrà contenere né riserve né condizioni, a pena di invalidità della stessa.

6 - Criteri e modalità di aggiudicazione

La scelta del soggetto affidatario della Concessione, avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e secondo i criteri di valutazione fissati con il capitolato d'oneri approvato con deliberazione della G.C. n. 58 del 22.05.2017.

A questo proposito saranno pertanto tenute in considerazione, sia la proposta economica, sia la proposta progettuale, con specifico riferimento alle modalità di espletamento degli obblighi di cui al punto 3 e successivo punto 8, nonché di altri obblighi che l'affidatario volesse assumere tesi alla valorizzazione dell'esercizio, dell'uso e al decoro dell'area.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio per il Progetto Tecnico - Gestionale (massimo punti 20/100) sarà applicata la seguente griglia degli indicatori aggiuntivi con assegnazione massima del punteggio così articolata:

- qualità del progetto delle strutture accessorie e decoro che il gestore vorrà installare e/o realizzare nelle aree esterne assegnate:
max. 10 punti
- modalità di pulizia e mantenimento in efficienza dei Servizi Igienici affidati durante lo svolgimento delle manifestazioni, oltre al minimo prestabilito:
max. 10 punti

Ai fini dell'attribuzione del punteggio della Proposta Economica (massimo punti 80/100) sarà applicata la seguente formula:

- offerta del concorrente / offerta massima x 80

In caso di parità di offerta si procederà mediante sorteggio.

7 - Esame delle domande

Le domande presentate entro i termini sopra indicati saranno esaminate, il **giorno 20.03.2018 alle ore 9,00**, in seduta pubblica, presso gli uffici del Comune di Borgo d'Ale, dall'apposita Commissione che procederà alla verifica dell'ammissione, tramite l'esame della documentazione amministrativa presentata (in caso di spostamento della suddetta data sarà data comunicazione sul sito internet del Comune nella specifica sezione bandi e avvisi). Successivamente la commissione, in seduta riservata, valuterà le proposte tecniche e attribuirà i relativi punteggi. In successiva seduta pubblica, comunicata sempre sul sito internet, si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica.

L'Amministrazione comunale di Borgo d'Ale, a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, procederà alla verifica circa la veridicità della documentazione presentata e dell'effettivo possesso dei requisiti morali e professionali dichiarati in sede di gara, e con Determinazione Dirigenziale provvederà ad aggiudicare definitivamente la concessione in oggetto.

8 - Adempimenti e oneri a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà:

- firmare il contratto di concessione, **con spese contrattuali a proprio carico di bolli, registrazione (pari al 2% del valore del contratto) diritti di rogito ecc.**, nel giorno e l'ora che verranno indicati con apposita comunicazione scritta, con avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione del rapporto e all'affidamento della concessione al concorrente che segue nella graduatoria;
- a prestare, in sede di stipulazione del contratto, mediante atto pubblico amministrativo, deposito cauzionale pari a 3 mensilità del canone di locazione.
Detta cauzione sarà svincolata dal Comune, mediante comunicazione scritta al termine della durata del contratto, accertata la regolare esecuzione della fornitura e l'ottemperanza agli obblighi previsti nel presente capitolato.

9 - Avvertenze

L'aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta; in ogni caso l'amministrazione si riserva l'insindacabile facoltà, in qualsiasi momento, di non procedere all'aggiudicazione o di sospendere rinviare o annullare la presente procedura, prima dell'aggiudicazione, per qualsiasi causa anche in presenza di più offerte valide, senza che i concorrenti possano vantare al riguardo alcuna pretesa né rimborso spesa.

Per quanto non sia specificatamente contenuto nel presente avviso, si fa riferimento alle disposizioni vigenti in materia. La partecipazione alla gara, comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente avviso e nel capitolato d'oneri approvato con deliberazione della G.C. n. 58 del 22.05.2017.

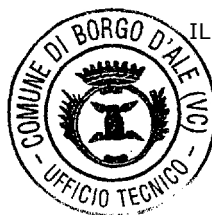
I dati personali saranno trattati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

10 - Informazioni

Per informazioni è possibile contattare il Comune di Borgo d'Ale via Roma n. 15 - 13040 Borgo d'Ale, tel. 0161 46132. Il Responsabile Unico del Procedimento è il Geom. Federico Capone, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Borgo d'Ale tecnico@comuneborgodale.info al quale rivolgersi per concordare anche la data per il sopralluogo sulla struttura oggetto di concessione.

Il presente bando viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet istituzionale del Comune www.comuneborgodale.info.

BORGO D'ALE, lì 20.02.2018



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Geom. Federico Capone



COMUNE di BORGO d'ALE

(Provincia di Vercelli)

CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE D'USO DEI LOCALI DESTINATI A BAR DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI STRABIANZÈ E AREE DI PERTINENZA PER IL PERIODO DI ANNI SEI DECORRENTI DALLA DATA DI FIRMA DEL CONTRATTO

Art. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE D'USO E BASE D'ASTA

Oggetto della presente concessione dei locali destinati a bar del mercato ortofrutticolo di Strabianzè e aree di pertinenza di proprietà comunale ubicata in Borgo D'Ale composta da:

- a. fabbricato ad uso Bar e Ristorazione, composto da locale bar, cucina e ripostiglio, con annessi servizi igienici;
 - b. fabbricato ad uso servizi igienici posto sul lato Nord – Est dell'area mercatale;
 - c. fabbricato ad uso servizi igienici posto sul lato Sud – Ovest dell'area mercatale;
 - d. area di pertinenza, posta di fronte al locale, di 3,00 mt di profondità per tutta la lunghezza del locale bar;
 - e. n. 2 aree per installazione di eventuali punti di ristoro aggiuntivi che verranno individuati in sede di aggiudicazione;
 - f. area esterna compresa tra il bar e il peso;
- E' altresì intesa la possibilità di utilizzare l'area mercatale per manifestazioni e intrattenimenti ricreativi, previa autorizzazione comunale.

Il tutto come risulta evidenziato nella planimetria allegata che costituisce parte integrante e sostanziale del presente capitolato.

Il canone annuo a base d'asta è pari ad **€. 28.800,00, soggetto ad offerte in aumento.**

Art. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE D'USO

La concessione d'uso avrà durata di **anni 6 (sei)** decorrenti dalla data della stipula del contratto, viene escluso il tacito rinnovo alla scadenza.

Art. 3 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Le strutture sono consegnate in buono stato di conservazione e manutenzione nonché atte al proprio uso, il concessionario ne prende formalmente atto a norma dell'art. 21 della Legge 392/78 e si impegna a riconsegnarle in tale stato al termine della concessione.

La struttura verrà destinata dal concessionario, con spese a totale suo carico, per arredi, utenze, esclusivamente ad uso BAR e RISTORAZIONE.

Dovranno essere rispettate le norme di settore per i pubblici esercizi nonché gli orari di apertura e chiusura; in particolare il bar e i servizi dovranno rimanere aperti nei giorni e negli orari di apertura del mercato ortofrutticolo domenicale e stagionale e in occasione delle fiere, del mercatino dell'antiquariato, nonché di particolari manifestazioni segnalate di volta in volta dall'Amministrazione; sono fatte salve deroghe con ordinanze specifiche.

Art. 4 – MODALITÀ DI ESERCIZIO

È vietata l'esercizio di locali notturni, sala da ballo, sala giochi, birreria, ecc. salvo autorizzazioni specifiche rilasciate di volta in volta dal Comune.

Il Comune ha facoltà di ammettere, di volta in volta, in occasione di fiere, manifestazioni di ogni genere, mercatini, gruppi e/o associazioni che somministrano cibi e bevande.

Art. 5 – MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere pagato in n. 4 rate trimestrali anticipate delle quali la prima volta verrà pagata al momento della stipula del contratto. Il pagamento dovrà avvenire entro i primi 10 gg. del trimestre interessato.

Il canone di concessione è soggetto ad aggiornamento annuo in base all'indice ISTAT (dopo il 2° anno), e a eventuale adeguamento in caso di opere di straordinaria manutenzione o migliorie, secondo quanto disposto dalla legge 392 del 27.07.1978 e s.m.i.

Art. 6 – ARREDI ED AUTORIZZAZIONI LOCALI

L'aggiudicatario provvederà a totali sue spese agli arredi dell'esercizio e a quanto necessario per ottenere l'Autorizzazione Sanitaria.

Art. 7 – CONCESSIONE D'USO, CESSIONE DEL CONTRATTO

È vietata la subconcessione e la cessione del contratto a qualsiasi titolo.

Art. 8 – RIPARAZIONI E MANUTENZIONI

Il Comune è tenuto ad eseguire a proprie spese le riparazioni e le manutenzioni straordinarie, mentre le riparazioni e manutenzioni ordinarie sono interamente a carico del concessionario ivi comprese quelle dell'area di pertinenza ed accessorie.

Sono da considerarsi spese di manutenzione ordinaria:

- spese per la fornitura di energia elettrica, gas e acqua (art. 9 L. 392/78);
- spese per la pulizia di tutti i servizi igienici e lo spurgo delle fosse settiche (art. 9 L. 392/78);
- spese per la normale manutenzione e funzionamento della caldaia e dell'impianto di riscaldamento (artt. 1576 e 1609 C.C.);
- spese per imbiancatura e verniciatura delle pareti (artt. 1576 e 1609 C.C.);
- piccole riparazioni di ordinaria manutenzione su infissi e porte interne ed esterne (artt. 1576 e 1609 C.C.);
- tassa per la raccolta rifiuti (art. 9 L. 392/78);
- spese per piccole riparazioni di normali manutenzione degli impianti di qualsiasi genere;

Sono da considerarsi spese di manutenzione straordinaria:

- spese per imbiancatura e verniciatura di parti esterne (artt. 1576 e 1609 C.C.);
- riparazione e sostituzione per vetustà di porte e infissi esterni ed interni;
- riparazioni straordinarie dell'impianto di riscaldamento e sostituzione dello stesso o di parti di esso per cause non imputabili al gestore (artt. 1576 e 1609 C.C.);
- spese per rifacimento tetto, grondaie, canali ecc.... o per riparazioni straordinarie (artt. 1576 e 1609 C.C.);
- sostituzione di impianto o di parti di impianto di qualsiasi genere e per riparazioni straordinarie di essi (artt. 1576 e 1609 C.C.);
- sostituzione di rubinetteria, lavandini water ecc..... per vetustà o per altre cause non imputabili al gestore.

Art. 9 – CAMBIO DI DESTINAZIONE

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso se non previa autorizzazione comunale.

Art. 10 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

L'aspirante concessionario, in qualsiasi forma, dovrà:

- aver raggiunto la maggiore età ed essere in possesso della cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea oppure di altro Stato purché in regola con le norme vigenti in materia di immigrazione.
- sottoscrivere, a pena di esclusione, una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 da cui risulti, oltre all'assenza di motivi, di qualunque natura, che impediscano di contrarre con la pubblica amministrazione, di non trovarsi in alcuna delle clausole di esclusione di cui all'art. 80 del Dlgs.50/2016.
- dichiarare inoltre il possesso dei requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 "requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" del D.L.vo n. 59 del 26/03/2010, così come modificato ed integrato dal Decreto Legislativo 6 Agosto 2012, n. 147.

Art. 11 - CRITERI E MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

La scelta del soggetto affidatario della Concessione avverrà mediante procedura aperta (art. 60 del D. Lgs. 50/2016), con il criterio dell'offerta "economicamente più vantaggiosa", ai sensi dell'art. 95, comma 2, nonché art. 164 e seguenti del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., da valutarsi secondo gli elementi successivamente indicati.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà:

- a) di procedere o meno all'aggiudicazione;
- b) di disporre l'aggiudicazione anche sulla base di una sola offerta validamente espressa.

L'appalto in oggetto è da considerarsi unitario e, pertanto, saranno ritenute inammissibili offerte frazionate, riferite cioè a parte delle componenti elencate nel presente capitolato.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio per il Progetto Tecnico - Gestionale (massimo punti 20/100) sarà applicata la seguente griglia degli indicatori aggiuntivi con assegnazione massima del punteggio così articolata:

- qualità del progetto delle strutture accessorie e decoro che il gestore vorrà installare e/o realizzare nelle aree esterne assegnate:
max. 10 punti
- modalità di pulizia e mantenimento in efficienza dei Servizi Igienici affidati durante lo svolgimento delle manifestazioni, oltre al minimo prestabilito:
max. 10 punti

Ai fini dell'attribuzione del punteggio della Proposta Economica (massimo punti 80/100) sarà applicata la seguente formula:

- offerta del concorrente / offerta massima x 80
- In caso di parità di offerta si procederà mediante sorteggio.

Art. 12 - ADEMPIMENTI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà:

- firmare il contratto di concessione, **con spese contrattuali a proprio carico di bolli, registrazione (pari al 2% del valore del contratto) diritti di rogito ecc.**, nel giorno e l'ora che verranno indicati con apposita comunicazione scritta, con avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione del rapporto e all'affidamento della concessione al concorrente che segue nella graduatoria;
- provvedere a sue cure e spese all'acquisto e all'installazione degli arredi e delle attrezzature (di primaria qualità) necessarie al funzionamento della struttura e delle sistemazioni esterne, nel rispetto del Progetto tecnico Gestionale presentato;
- farsi carico degli interventi di manutenzione ordinaria dei locali locati che si rendessero necessari nel corso della gestione;
- provvedere alla fornitura del materiale di consumo e alla gestione e manutenzione ordinaria dei servizi igienici occupandosi della loro pulizia, in occasione di manifestazioni, almeno ogni 4 (quattro) ore e comunque anche più frequentemente alla bisogna;
- provvedere al riscaldamento assicurando un adeguato "comfort termico", dei locali nei quali viene svolta l'attività di esercizio del c. d. "bar del mercato", con l'incombenza che la gestione del riscaldamento deve assicurare durante il periodo stagionale di funzionamento, almeno una minima temperatura di "antigelo" di tutto l'impianto;
- provvedere all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- provvedere a sua cura e spese, sia al pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, gas, tariffa rifiuti, ecc. nessuna esclusa) che alla realizzazione di eventuali allacci o all'attivazione/intestazione o voltura delle stesse relativamente al locale bar;
- assumere, qualora non eseguite direttamente, le spese necessarie per il personale addetto alla pulizia dei servizi igienici e delle altre attività funzionali all'area mercatale, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il concessionario medesimo ed i propri collaboratori.
- adottare tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone e delle cose per evitare danni ai beni pubblici, assumendo integralmente ogni e qualsiasi responsabilità in caso di danni e sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- assumere la responsabilità verso il concedente e/o verso i terzi dei danni causati per colpa o negligenza sua e/o del personale alle proprie dipendenze nell'esercizio dell'attività, nonché dei danni causati da incendi, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa concessa;
- avere la polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura dei rischi derivanti dell'attività per un massimale pari ad almeno 1.000.000,00 Euro (unmilione/00).
- adottare tutte le misure necessarie alla riduzione di rumori molesti derivanti dallo svolgimento dell'attività e delle azioni da parte degli utilizzatori della struttura, al fine di evitare disturbo alla popolazione residente, ottemperando alle eventuali disposizioni impartite a riguardo dall'Amministrazione Comunale;
- collaborare con l'Amministrazione comunale al fine di definire gli aspetti di comune interesse legati alla gestione della struttura e delle attività da svolgere per l'area Mercatale e monitorare lo stato di attuazione del progetto gestionale. L'amministrazione comunale potrà prescrivere un diverso orario di chiusura, rispetto a quanto proposto, qualora si dovessero verificare episodi di disturbo alla quiete pubblica;
- indicare, obbligatoriamente, un unico referente per i rapporti con l'Amministrazione Comunale;
- provvedere, con la sottoscrizione del contratto, sin da subito allo svolgimento delle attività funzionali all'area mercatale, e ad attivare l'esercizio del bar, fermo restando che eventuali interventi relativi alle aree esterne o alle strutture accessorie potranno essere eseguite entro 180 giorni dalla stipula.

È fatto divieto, pena la decadenza:

- di cedere in tutto o in parte, ovvero subappaltare, salvo esplicita autorizzazione da parte del comune, la concessione a terzi;
- apportare modifiche alla struttura senza il consenso scritto del comune;
- utilizzare la struttura concessa per scopi e finalità diverse da quanto stabilito;

- installare apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco con premi in denaro.

Il concessionario si obbliga, pena il risarcimento del danno, a riconsegnare l'immobile concesso in buono stato di conservazione, nelle stesse condizioni di avvenuta consegna, salvo il normale deperimento d'uso. Eventuali migliorie, sempre che siano state espressamente autorizzate, saranno acquisite dal Comune senza che vengano riconosciuti rimborsi di qualsiasi natura.

Art. 13 – ULTERIORI ONERI A CARICO DELLA DITTA AGGIUDICATARIA

L'unità immobiliare ove è sito il "bar del mercato" comprende anche altri locali adiacenti, di modesta superficie, che non costituiscono oggetto del presente appalto e che, per quanto riguarda le utenze principali, non possono essere gestiti con contatori autonomi.

La ridotta entità delle porzioni immobiliari di cui sopra, nonché loro utilizzo, comporta una minima utilizzazione delle forniture, le quali verranno rimborsate a corpo nelle seguenti misure, da mantenere invariate per tutta la durata della concessione:

- Acqua potabile Euro **30,00** a corpo all'anno;
- Riscaldamento Euro **600,00** a corpo all'anno;
- Corrente elettrica (per illuminazione e f.u.d.) Euro **150,00** a corpo all'anno;
- Manutenzione di gestione dei servizi suddetti Euro **50,00** a corpo all'anno;

che complessivamente si assommano ad Euro 830,00 a corpo all'anno.

14 - CAUZIONE DEFINITIVA

La ditta aggiudicataria sarà tenuta a prestare, in sede di stipulazione del contratto, mediante atto pubblico amministrativo, deposito cauzionale **pari a 3 mensilità del canone di locazione.**

Detta cauzione sarà svincolata dal Comune, mediante comunicazione scritta al termine della durata del contratto, accertata la regolare esecuzione della fornitura e l'ottemperanza agli obblighi previsti nel presente capitolato.

Art. 15 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro il termine sopra stabilito, così come la sub concessione abusiva e il mutamento di destinazione d'uso non preventivamente autorizzato, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per colpa grave del concessionario, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e provvedere al risarcimento del danno a favore del concedente, a norma dell'art. 1456 C.C.

Ricorrendo tali circostanze di fatto si determina la decadenza della concessione con l'immediata piena e totale rimessa in disponibilità del Comune dell'immobile che ne forma oggetto.

In ogni caso il ritardato pagamento del canone comporterà il pagamento di una penale pecuniaria, pari ad €. 50,00 per ogni giorno di ritardo.

Il contratto sarà soggetto a risoluzione, coi predetti effetti, anche nel caso di sospensione di licenza ai sensi dell'art. 100 del T.U.L.P.S.

Causa di risoluzione del contratto sarà pure il mancato esercizio dell'attività richiesta entro 10 gg. dalla stipula dello stesso, la sub concessione, la cessione del contratto medesimo, la mancata apertura dell'esercizio nei giorni e negli orari di svolgimento del mercato ortofrutticolo domenicale e stagionale, delle fiere, del mercatino dell'antiquariato e in occasioni di manifestazioni segnalate dall'Amministrazione.

Art. 16 – DISDETTA

Il concessionario, ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al concedente, mediante lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della data di scadenza del contratto stesso.

Art. 17 – DIRITTO DI ACCESSO

Il Comune si riserva, per tutta la durata del contratto il diritto di accesso ai beni locati da parte del personale comunale, o altro soggetto debitamente autorizzato dal Comune stesso, per l'espletamento dei compiti di istituto.

Art. 18 – CLAUSOLE FINALI

Al momento del rilascio dello stabile, per il termine del contratto, il concessionario dovrà provvedere alla tinteggiatura interna di tutti i locali e dei serramenti e risistemare e/o sostituire nei servizi gli elementi eventualmente danneggiati.

Per quanto non disciplinato si rinvia al Codice Civile e alle norme di settore vigenti.