COMUNE DI CASTEL RITALDI
Servizio patrimonio

BANDO PUBBLICO, PROCEDURA APERTA, PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE UBICATO IN CASTEL RITALDI VIA SCIGLIANO PER ATTIVITA' DI RISTORAZIONE E SIMILARI (ANTISTANTE AREA PISCINA COMUNALE)

Il comune di Castel Ritaldi in esecuzione della delibera di G.C. n 61 del 18/6/2025 e della D.D.A.F. n.193/RG del 20/6/2025 intende concedere in locazione l'immobile sotto specificato :

LOTTO N 1 - LOCALE COMMERCIALE VIA SCIGLIANO – CASTEL RITALDI
– Locale ad uso ristorante e similari avente superficie interna con servizi pari a mq 167 lorda oltre spazi esterni accessori - Censito al N.c.u. al foglio 17 particella 1905 Cat.catastale D/2

DESTINAZIONE D'USO:
Il locale dovrà essere destinato per lo svolgimento delle seguenti attività di cui all'art. 5 comma 1 lettere a) della Legge n.287 del 25/8/1991 e s.m., come di seguito:

- Lettera a): ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari;

SOGGETTI AMMESSI:

1. Potranno partecipare alla gara, fermo restando il possesso dei requisiti di partecipazione di cui al presente bando:

- le persone fisiche;
- le imprese individuali;
- le società;
- le associazioni;
- i consorzi;

2. sono ammessi alla selezione i soggetti regolarmente costituiti sia in forma individuale che societaria in possesso dei seguenti requisiti:

- ☐ il possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'articolo 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e ss.mm.ii. per la gestione di esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande;
- ☐ che non si trovi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed, in particolare, nelle condizioni previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 (per le parti compatibili con la presente procedura);
- ☐ in regola con i pagamenti di tributi e servizi comunali;
- ☐ capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- ☐ iscrizione al registro delle imprese della C.C.I.A.A. territorialmente competente per attività analoghe a quelle oggetto della destinazione dell'immobile della presente procedura (ramo ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande);

Per i soggetti che non risultano iscritti alla Camera di Commercio Industria e Artigianato alla data di presentazione della domanda di partecipazione o non risultano iscritti per la specifica attività oggetto del presente bando, l'iscrizione dovrà obbligatoriamente intervenire entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività al SUAPE prevista per poter dare avvio all'attività.
Per le società i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante, dal preposto all'esercizio dell'attività, e da tutti i soggetti individuati dall'art. 85 del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159; i requisiti professionali debbono essere posseduti dal legale rappresentante o dal preposto all'attività.

Tutti i requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione dell'offerta alla procedura aperta e permanere per tutta la durata della locazione, pena la decadenza della stessa.

DURATA DELLA LOCAZIONE:
Anni sei a decorrere dalla data di stipula del contratto, soggetto ai disposti di cui alla legge 392/78, rinnovabile nei termini di legge.

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA:
Il canone annuo posto a base di gara è stabilito in € 18.000,00 (diciottomila/00)
Il canone annuo sarà annualmente aggiornato con riferimento alle variazioni ISTAT in ragione del 75 %.
Si procederà alla locazione alle seguenti condizioni:

a) Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi, nello stato di diritto e di fatto, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
b) L'immobile necessita di lavori di riqualificazione/manutenzione di natura ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti (*in particolare e a titolo non esaustivo: sostituzione caldaia ACS e riscaldamento, verifica eventuale adeguamento locale cucina, piccole manutenzioni*) che potranno essere effettuati dal soggetto aggiudicatario con disponibilità, da parte di questa Amministrazione di valutare lo scomputo dei relativi oneri sostenuti e documentati dal locatario fino ad un valore massimo del 50% dell'importo annuo del relativo canone dovuto e per un periodo massimo di anni 3 (tre). Tali lavori devono essere autorizzati dagli organi competenti sotto la cui sorveglianza le opere devono essere eseguite nel rispetto delle norme urbanistiche.
c) Sono a carico del soggetto aggiudicatario gli oneri le opere di adeguamento e normazioni degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario, ecc.) qualora necessarie ai fini dell'attività che verrà insediata, nonché eventuali lavori, arredi, allestimenti ritenute necessarie per l'attività;
d) termini, modalità e condizioni di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nel relativo schema di contratto allegato al presente avviso, con la precisazione che potranno essere apportate allo stesso delle modifiche e/o integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale dello stesso;
e) le eventuali spese contrattuali e le spese per l'imposta annuale di registro del contratto locativo sono poste a carico dell'aggiudicatario.
f) Ogni eventuale successivo lavoro di straordinaria e ordinaria manutenzione (*diverso da quelli di cui al punto b)* che dovessero comportare sostanziali modifiche del bene e del suo aspetto devono essere autorizzati dagli organi competenti sotto la cui sorveglianza le opere devono essere eseguite nel rispetto delle norme urbanistiche e su presentazione di un progetto. I relativi oneri saranno a totale ed esclusivo carico del locatario.
g) Sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi o sub concessione a qualsiasi titolo, pena la revoca immediata del relativo contratto di locazione con conseguente diritto al risarcimento dei danni da parte del Comune.
h) Le migliorie apportate agli immobili diventeranno "ipso facto" di proprietà del Comune senza che il locatario abbia diritto a pretendere indennizzi di sorta.

Il locatario dovrà assumere gli oneri di manutenzione ordinaria, delle utenze e di tutti gli obblighi gravanti sull'immobile ed inerenti alla gestione ordinaria dello stesso, in particolare sarà a suo carico:

- l'assicurazione per la responsabilità civile contro i danni causati in occasione della conduzione dell'immobile,
- la responsabilità relativa al personale addetto all'attività, comprese le assicurazioni prescritte dalla vigente normativa;
- le eventuali imposte e tasse presenti e future, i contributi e gli obblighi di qualsiasi genere (compresa la tassa sui rifiuti o comunque denominata) nonché le spese contrattuali, accessorie e conseguenti, secondo la normativa vigente;
- la pulizia dei locali, ma anche delle parti comuni esterne agli stessi.

Il contratto dovrà essere sottoscritto entro un mese dall'assegnazione e l'esercizio commerciale dovrà essere attivato entro massimo tre mesi dalla sottoscrizione del contratto. Eventuali proroghe saranno concesse tenendo conto dei lavori che saranno sostenuti per l'attivazione dell'esercizio commerciale.

Deposito cauzionale, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte, il locatario dovrà versare al locatore una somma pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali. Alternativamente a garanzia di tutte le obbligazioni, il locatario, può rilasciare a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista "a prima richiesta" per un importo pari al valore di tre mensilità e per l'intera durata contrattuale.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:
All'aggiudicazione si procederà mediante asta pubblica con il sistema dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** sulla base dei seguenti elementi e punteggi di valutazione:

1. MIGLIORE OFFERTA IN AUMENTO rispetto al canone annuale posto a base d'asta pari ad € 18.000,00 sopra indicato. In caso di parità di offerta si procederà alla aggiudicazione mediante sorteggio.

CLAUSOLA DI PRELAZIONE:
E' riservato il diritto di prelazione a favore del soggetto gestore assegnatario dell'adiacente impianto natatorio di Castel Ritaldi, qualora partecipi alla presente gara e sia in possesso dei necessari requisiti, a parità dell'offerta proposta pari a quella migliore ricevuta;

Termini e modalità di presentazione dell'offerta.
La offerta dovrà essere contenuta in busta chiusa **(plico)** con indicazione del mittente e del destinatario: ***Comune di Castel Ritaldi Viale Martiri della Resistenza n.1 – 06044 – Castel Ritaldi*** e dovrà pervenire con una delle seguenti modalità

- a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata;
- a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso ***l'Ufficio Protocollo del Comune di Castel Ritaldi – Viale Martiri della resistenza n. 1 - 06044 – Castel Ritaldi.***

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno 23.07.2025** presso il recapito sopraindicato.
Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Sopralluogo obbligatorio: coloro che intendono partecipare alla gara ai fini della presa visione dei locali prima di presentare l'offerta, dovranno farne richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Ritaldi (0743/252835 – 252844).

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato e dovrà recare l'indicazione:
"NON APRIRE - OFFERTA PER LOCAZIONE - Locale commerciale Via Scigliano"

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura **"DOCUMENTAZIONE (BUSTA A)"** e **" OFFERTA ECONOMICA (BUSTA B)"**.

La busta A **"DOCUMENTAZIONE"** dovrà contenere:
1) istanza di ammissione alla procedura di gara contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente (secondo il modello Allegato A):

- generalità del dichiarante
- esperienza nel settore della somministrazione di alimenti e bevande;
- di aver letto e di accettare tutte le condizioni contenute nel capitolato d'appalto;

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, di contributi previdenziali e assistenziali;
- di non trovarsi in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile (solo per le società);
- di essere a conoscenza che tutte le spese per la stipula del contratto sono a carico del locatario;
- di essere a conoscenza che per l'esercizio dell'attività oggetto della gara, a seguito di aggiudicazione, sarà necessario:

- di essere iscritti in CCIAA
- di impegnarsi a presentare la dichiarazione SCIA per l'esercizio di somministrazione alimenti e bevande allo sportello SUAPE del Comune
- di non partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio di concorrenti, e neppure in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara in associazione o consorzio;
- di non aver secondo motivata valutazione della stazione appaltante, commesso grave negligenza o malafede, di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova dalla stazione appaltante.
- dichiarazione di aver preso visione dei luoghi e dell'immobile oggetto di locazione; (sopralluoghi solo su appuntamento)
- Documento che attesti il possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in capo al sottoscrittore o tramite preposto.

Alla Istanza di ammissione alla gara deve essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione

- Copia fotostatica del codice fiscale e di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- Procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La busta B "**OFFERTA ECONOMICA"** dovrà contenere:
l'offerta economica con ***marca da bollo da euro 16,00*** riportante:

- le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
- la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nell'avviso di gara;
- l'indicazione tanto in cifre che in lettere del canone annuo offerto, espresso in euro, **in aumento** rispetto a quello a base di gara fissato dall'Amministrazione Comunale;
- la data e la firma dell'offerente.

ESPERIMENTO DELLA GARA:
La procedura sarà esperita, in seduta aperta, dalla Commissione di cui all'art. 25 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, in data **24.07.2025 alle ore 10:00** presso il Comune in Castel Ritaldi - Viale Martiri della Resistenza n. 1.
L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non procedere alla gara o di rinviarne la data, dandone comunicazione scritta ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa a riguardo.
La seduta di gara potrà essere sospesa e/o aggiornata ad altra ora e giorno.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE.
E' facoltà dell'amministrazione procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
All'Amministrazione è riservata la più ampia facoltà di non aggiudicare la locazione in presenza di offerte ritenute non convenienti o idonee.
L'aggiudicazione verrà disposta a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata in base ai criteri di valutazione sopra riportati.
Il verbale di gara ha valore provvisorio essendo subordinato al provvedimento di aggiudicazione definitivo da parte degli organi competenti dell'Ente ed alla stipula contrattuale.

Altre informazioni.

Si evidenzia che ove l'aggiudicatario non risulti, alle verifiche d'ufficio, in regola con quanto dichiarato in sede di selezione, sarà considerato decaduto con facoltà del Comune di Castel Ritaldi di affidare il locale al concorrente che segue nella graduatoria delle richieste e fatto salvo il risarcimento dei danni causati al Comune dal citato aggiudicatario. Resta inteso che, ove nel termine che sarà stabilito nella comunicazione di esito della selezione, l'aggiudicatario non abbia ottemperato a quanto richiesto o non si sia presentato alla stipula del contratto nel giorno prestabilito allo scopo, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione a favore dell'originario aggiudicatario e procedere all'affidamento del locale in favore del successivo classificato nella graduatoria delle offerte, fermo restando il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal comportamento dell'originario aggiudicatario.
L'Amministrazione si riserva, parimenti, la facoltà di procedere all'affidamento della locazione a favore del successivo classificato nel caso in cui, durante la gestione, l'originario aggiudicatario rinunci alla locazione, ovvero sia dichiarato decaduto ovvero venga risolto il contratto per inadempimento del locatario medesimo, nelle ipotesi contemplate nel contratto di locazione e dettagliate nel contratto relativo.
Negli stessi termini (e cioè attingendo alla graduatoria delle offerte) l'Amministrazione si riserva di procedere in caso di rinuncia, decadenza o inadempimento del secondo classificato ovvero dei successivi concorrenti presenti nella graduatoria delle offerte.
Resta inteso che il presente avviso non vincola l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della selezione, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni, aggiudicare o meno la selezione senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta; niente potrà quindi pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Castel Ritaldi, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.
Indirizzo al quale è possibile chiedere ulteriori informazioni : Comune di Castel Ritaldi –v.le M.della Resistenza,1 – 06044 – Castel Ritaldi (PG) Servizio risorse-Tel.0743/252840 Fax.0743/252005.e-mail: ufficiorisorse@comune.castel-ritaldi.pg.it - Il presente bando potrà anche essere consultato presso il sito internet del Comune www.comune.castel-ritaldi.pg.it, o all'Albo pretorio del Comune ove esso sarà integralmente pubblicato.
Tutti i documenti presentati, a pena di esclusione, dovranno essere autenticati in conformità al D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni ed integrazioni
Ai sensi del D.Lgs. 30.6.2003 n.196 e successive modificazioni, i dati forniti dalle imprese sono trattati secondo le norme in materia di appalti pubblici e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti.
Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Castel Ritaldi.
Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base di gara.
Responsabile del procedimento.
Il responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area finanziaria - Dott. Giuliano Perleonardi - 0743/252842.

Castel Ritaldi 23 giugno 2025

Dott. Giuliano Perleonardi
RESPONSABILE AREA FINANZIARIA