



# COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

## PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO  
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

[comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it](mailto:comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it)



RIPE – Città d'Arte Contemporanea

### **BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DI LOCALI COMUNALI SITI NEL CENTRO STORICO DA ADIBIRE A BAR E GENERI ALIMENTARI**

#### ***IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA***

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 08/04/2024 e della Determinazione di questo ufficio n. 29 del 15/04/2024 avente ad oggetto: *"Locazione immobile di proprietà comunale sito in Piazza Vittorio Emanuele II da destinare ad attività di bar e generi alimentari - approvazione bando di gara"*, intende assegnare in locazione l'immobile di proprietà del Comune di Ripe San Ginesio di seguito identificato, e pertanto

#### **RENDE NOTO**

che ***il giorno 07.05.2024 con inizio alle ore 10:00*** presso la Sala Consiliare della civica residenza sita in P.zza Vittorio Emanuele II n. 8, dinnanzi ad apposita Commissione, presieduta dal Responsabile Area Amministrativa, avrà luogo apposita procedura di gara per la locazione dell'immobile, di proprietà Comunale come meglio di seguito descritto.

#### **1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

Comune di Ripe San Ginesio – piazza Vittorio II, 8 – 62020 Ripe San Ginesio (MC)

Pec: [comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it](mailto:comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it)

#### **2. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile dell'Area Amministrativa: *dott. Pacioni Andrea*

e-mail: [anagrafe@comune.ripesanginesio.mc.it](mailto:anagrafe@comune.ripesanginesio.mc.it)

Per ulteriori chiarimenti gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Segreteria del Comune di Ripe San Ginesio, telefonicamente dal Lunedì al Venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 (0733/500102).

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line ed è inserito sul sito internet comunale:

[www.comune.ripesanginesio.mc.it](http://www.comune.ripesanginesio.mc.it) nella sezione "*Bandi e gare*".

#### **3. OGGETTO DELLA GARA**

Il presente bando ha come oggetto l'assegnazione in locazione di un locale a destinazione commerciale sito in Ripe San Ginesio Piazza Vittorio Emanuele II, identificato catastalmente al Foglio 6 p.lla 358 sub 3, sub 4 (porzione), sub 11, (magazzino), già utilizzato come "bar e generi alimentari", da destinare alla medesima attività commerciale.

# COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

## PROVINCIA DI MACERATA



Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso. Qualsiasi variazione o intervento dovrà essere apportata dall'affittuario esclusivamente a sue spese e previa autorizzazione del Comune.

Faranno carico all'affittuario gli oneri e le responsabilità per adeguare il locale, in rapporto all'uso cui verrà destinato, alle prescrizioni del regolamento di igiene e delle leggi sanitarie e di ogni altra disposizione di legge o di regolamento, con esonero per l'Amministrazione da ogni responsabilità al riguardo.

I miglioramenti di ogni genere introdotti dal conduttore resteranno, al termine della locazione, di proprietà dell'Amministrazione senza che lo stesso possa pretendere indennizzi o rimborsi di sorta. L'unità immobiliare è dotata di allaccio elettrico, allaccio idrico e riscaldamento autonomi.

#### **4. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

L'affidamento della locazione del locale commerciale avverrà, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 13 e 28 del decreto legislativo n. 36/2023 (codice dei contratti pubblici), mediante procedura aperta, con aggiudicazione al soggetto che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo come indicato all'articolo 13 del presente Bando.

#### **5. DURATA**

La locazione commerciale, ai sensi dell'art. 27 comma 1 della Legge 392/78, avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del contratto, con rinnovo automatico di altri 6 (sei) anni alla scadenza, salvo diniego al rinnovo, ai sensi dell'art. 29 della medesima Legge.

E' fatta salva la possibilità di recedere in qualsiasi momento dal contratto da parte del conduttore da comunicarsi mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **6. CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di affitto a base di gara viene fissato in euro 10,00 mensili in ragione della funzione sociale dei locali, adibiti a bar e punto vendita di generi alimentari, a servizio dei cittadini residenti nel centro storico, abitato per la maggioranza da anziani soli e privi di autonomo mezzo di trasporto.

**Pagamento canone di locazione:** il canone di locazione dovrà essere corrisposto, a partire dalla decorrenza del contratto, mediante rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese, mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale. Il mancato pagamento di due canoni consecutivi, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione contrattuale.

#### **7. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

# COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

## PROVINCIA DI MACERATA



Possono partecipare al presente bando i soggetti in possesso dei requisiti sotto indicati da attestare anche per mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000:

### 1. generalità:

- se persone fisiche: cognome e nome, luogo e data di nascita, luogo di residenza, codice fiscale, cittadinanza;
  - se persone giuridiche: ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla Camera di Commercio per l'oggetto inerente l'attività da svolgere, o l'impegno ad iscriversi mediante autocertificazione. I soggetti che non sono iscritti al momento della presentazione dell'offerta sono tenuti a farlo entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione;
2. di non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ex artt. 94 e ss. del D.Lgs. 36/2023 e di non avere cause ostative all'esercizio dell'attività;
  3. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  4. di non aver riportato la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8/6/2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
  5. di aver preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza e lo stato dell'immobile, di averlo visionato e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di avere piena conoscenza della destinazione dello stesso e di accettarla.
  6. di essere a piena conoscenza delle disposizioni di cui alla documentazione di gara e di accettarne integralmente il contenuto;
  7. di non avere situazioni debitorie o di morosità in corso nei confronti del Comune di Ripe San Ginesio;
  8. di non avere in corso liti e/o contenziosi giudiziari contro il Comune di Ripe San Ginesio.

### **8. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO**

Al fine di mettere i soggetti interessati nella condizione di poter formulare l'offerta economica, e di renderli consapevoli e di accettare i locali che verranno affidati in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo dell'immobile.

Al termine di detto sopralluogo, verrà rilasciata apposita certificazione di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura. Tale certificazione dovrà essere obbligatoriamente allegata alla documentazione amministrativa. Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con il Comune di Ripe San Ginesio – (tel. 0733/500102).

# COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

## PROVINCIA DI MACERATA



### 9. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE/LOCATARIO

Il conduttore (o locatario) è obbligato a:

- adibire il locale ad uso commerciale nel rispetto del contratto, del presente bando, di tutti i documenti di gara e dell'offerta presentata;
- munirsi di tutti i necessari pareri ed autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori di sistemazione del locale;
- munirsi di tutti i necessari titoli abilitanti all'esercizio dell'attività;
- rispettare le regole di conduzione indicate al punto 10;
- provvedere all'intestazione delle utenze che dovranno essere attivate/volturate direttamente a nome del conduttore prima dell'inizio dell'attività;
- curare la manutenzione ordinaria del locale concesso in affitto, come meglio indicato al punto 11;
- riconsegnare alla scadenza del contratto l'immobile in buono stato di conservazione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso;
- consentire al Comune proprietario di accedere al locale in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione;
- adottare tutte le misure necessarie ai fini della prevenzione incendi;
- chiedere al Comune l'autorizzazione per l'eventuale installazione di insegne pubblicitarie.

### 10. CONDUZIONE DEL LOCALE

E' vietato all'affittuario apportare modifiche allo stato dei locali senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale. Al termine della locazione il conduttore potrà asportare gli arredi mobili e le attrezzature di sua proprietà. Tutte le migliorie apportate al locale assegnato resteranno di proprietà del Comune di Rippe San Ginesio, anche in caso di rescissione anticipata da parte dell'affittuario. Qualora il conduttore apporti modifiche di qualsiasi natura, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere la rescissione del contratto ed il ripristino *ex ante* a spese dell'affittuario, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione definitiva che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

### 11. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, per tutta la durata contrattuale, si fa esplicito riferimento agli artt. 1575-1576-1609-1621 del Codice Civile.

### 12. GARANZIE

All'aggiudicatario spetta presentare, al momento della stipula del contratto, idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile, con estensione della garanzia "*ricorso terzi da incendio*", per complessivi euro 200.000,00 (duecentomila/00).

# COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

## PROVINCIA DI MACERATA



### 13. CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE

L'affidamento in locazione del locale commerciale avverrà in favore dell'operatore economico che, in esito al presente bando, avrà conseguito il maggior punteggio complessivo. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di un'unica offerta riconosciuta di interesse dell'Ente.

La valutazione delle offerte avverrà da parte di apposita commissione e l'attribuzione dei punteggi avverrà secondo i seguenti criteri:

- a) **fino a 4 punti** (1 per ogni anno se titolare e 0,5 se collaboratore) se il candidato è in possesso di precedente esperienza lavorativa come titolare o collaboratore nell'esercizio di attività commerciale relativa al settore merceologico alimentare (bar/generi alimentari);
- b) **fino a 16 punti** per la qualità della proposta progettuale, che deve tenere conto delle seguenti caratteristiche riconosciute fondamentali:
- punti 4 per proposte di sviluppo dell'attività di bar e generi alimentari, ivi comprese attività enogastronomiche;
  - punti 4 per servizi di tipo sociale alla popolazione, nonché a migliorare la qualità della vita dei cittadini;
  - punti 4 per proposte ed iniziative a valenza culturale, anche ad integrazione delle manifestazioni promosse dall'Amministrazione comunale, o previsione di iniziative, compatibili con lo spazio a disposizione, volte a favorire la riqualificazione e la valorizzazione del Borgo storico;
  - punti 4 per orario di apertura al pubblico oltre le 10 ore giornaliere;

In base alla somma del punteggio complessivo ottenuto, verrà stipulata la graduatoria di merito e qualora vi siano situazioni di parità di punteggio la scelta del vincitore sarà effettuata con il criterio del sorteggio.

### 14. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le istanze di partecipazione alla gara dovranno pervenire al Comune di Ripe San Ginesio - P.zza Vittorio Emanuele II n. 8 — 62010 — Ripe San Ginesio, non più tardi delle **ore 12:00 del giorno 06.05.2024**, a mezzo del servizio postale con raccomandata A/R o mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Ripe San Ginesio, in plico chiuso e firmato sui lembi di chiusura. Esternamente a detto plico dovrà essere riportato l'oggetto della gara: **"LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA VITTORIO EMANUELE II DA DESTINARE A BAR E GENERI ALIMENTARI"**.

Inoltre, sulla busta esterna dovrà essere indicato in modo leggibile il mittente ed il suo indirizzo. In caso di spedizione postale o tramite corriere, farà fede esclusivamente la data di ricezione da parte

# COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

## PROVINCIA DI MACERATA



dell'Ufficio Protocollo. E' onere del partecipante garantirsi che il plico giunga a destinazione integro ed in tempo utile, rimane a suo esclusivo carico il rischio derivante dal danneggiamento del plico prima del recapito, nonché il rischio di tardivo recapito o smarrimento.

**La busta principale dovrà contenere all'interno due plichi chiusi e firmati sui lembi di chiusura.**

**Il primo plico** dovrà recare all'esterno la scritta "**ISTANZA DI PARTECIPAZIONE**" e contenere:

1. l'istanza di partecipazione redatta secondo lo schema di cui all'*Allegato A*;
2. fotocopia di un documento di identità della persona che sottoscrive le dichiarazioni e/o l'offerta, nonché eventuale procura generale/speciale (pena di esclusione);
3. certificazione di presa visione dei locali, rilasciata dal Comune;

**Il secondo plico** dovrà recare all'esterno la scritta "**OFFERTA TECNICA**" e contenere la proposta progettuale.

### **15. OPERAZIONI DI SELEZIONE**

La Commissione giudicatrice sarà nominata con determinazione successivamente alla scadenza dei termini per la presentazione delle domande.

**La stessa si riunirà in seduta pubblica il giorno 07.05.2024 con inizio alle ore 10:00 presso la sala consiliare della civica residenza sita in P.zza Vittorio Emanuele II n. 8.**

In seduta pubblica verificherà l'integrità dei plichi pervenuti e la completezza della domanda e della documentazione allegata (*plico 1*). Successivamente la commissione procederà in seduta segreta all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche (*plico 2*).

Dopo aver valutato tutte le offerte, la Commissione redigerà il verbale conclusivo delle operazioni contenente la graduatoria e, in seduta pubblica, sarà comunicato l'esito della procedura.

L'esito del presente bando sarà comunicato ai partecipanti anche tramite posta elettronica certificata (obbligatoria) all'indirizzo indicato nel modulo di partecipazione. Espletate le procedure di legge per la verifica dei requisiti, il Responsabile dell'Ufficio Segreteria, con proprio atto, procederà all'aggiudicazione in via definitiva ed alla stipula del contratto.

### **16. STIPULA DEL CONTRATTO**

Il contratto dovrà essere stipulato entro 30 giorni a decorrere dalla data di ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione.

E' facoltà dell'aggiudicatario rinunciare all'aggiudicazione, senza alcuna pretesa o richiesta, nel caso in cui, trascorsi i termini di stipula del contratto, non sia stato possibile procedere per motivi a lui non imputabili.

In caso di rinuncia o decadenza dall'aggiudicazione, il Comune di Ripe San Ginesio potrà interpellare i soggetti utilmente collocati in graduatoria prima di avviare una nuova procedura di assegnazione.

# COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

## PROVINCIA DI MACERATA



### 17. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sub locabile l'immobile locato.

### 18. RISOLUZIONE

Il contratto si risolve di diritto ex art. 1456 del c.c. oltre per le clausole previste negli articoli del presente bando, anche nei seguenti casi:

- chiusura definitiva dell'attività comminata dalle Autorità competenti;
- frode da parte del Conduttore;
- cessione del contratto o sublocazione a terzi;
- dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;
- perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- svolgimento di attività contraria alla pubblica decenza e pubblico decoro.

Nei casi sopraindicati, il conduttore è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto per colpa del Conduttore, lo stesso non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

### 19. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Il Conduttore provvederà alla registrazione del contratto. Le spese contrattuali, relative ad imposta di bollo e registro, saranno poste a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna.

### 20. TUTELA DEI DATI PERSONALI

Secondo la normativa vigente, il trattamento dei dati sarà improntato a principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti. Ai sensi dell'art. 13 del reg. (U.E.) n. 679/2016, si fornisce la seguente informativa:

1. i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla presente procedura di gara per la concessione in affitto di locale ad uso commerciale.
2. Il conferimento dei dati richiesti, sia in sede di gara, sia ad avvenuta aggiudicazione, ha natura obbligatoria. A tale riguardo si precisa che:
  - a) per i documenti da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, la ditta concorrente è tenuta a rendere i dati e la documentazione richiesti, a pena di esclusione dalla gara medesima;
  - b) per i documenti da presentare ai fini dell'eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, la ditta che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti, sarà sanzionata con la decadenza dell'aggiudicazione.
3. i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

# COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

## PROVINCIA DI MACERATA



- a) al personale dipendente del Comune di Ripe San Ginesio, responsabile del procedimento o comunque in esso coinvolto per ragioni di servizio;
  - b) a tutti i soggetti aventi titolo ai sensi di legge;
  - c) ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di contratti pubblici.
4. I dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito di procedimenti a carico delle ditte concorrenti.
  5. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti anche informatici idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza.
  6. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma circa l'esistenza di dati che lo riguardano, di conoscere la loro origine, le finalità e le modalità del trattamento, la logica applicata nonché ha diritto di ottenere l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione dei dati, la loro cancellazione, la trasformazione in forma anonima, blocco in caso di trattazione in violazione di legge ed infine il diritto di opporsi in tutto o in parte per motivi legittimi al trattamento, al trattamento al fine di invio di materiale pubblicitario, di vendita diretta, di compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale, come previsto dagli artt. 15 – 21 del reg. (U.E.) n. 679/2016.
  7. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Ripe San Ginesio con sede legale in Ripe San Ginesio (MC) P.zza Vittorio Emanuele II n. 8, nella persona del Responsabile dell'ufficio segreteria, mentre l'elenco nominativo dei responsabili può essere richiesto al seguente indirizzo e-mail: [comune@comune.ripesanginesio.mc.it](mailto:comune@comune.ripesanginesio.mc.it)
  8. Con la sottoscrizione dell'offerta, la ditta dichiara di avere ricevuto l'informativa di cui all'art. 13 del reg. (U.E.) n. 679/2016.

Ripe San Ginesio, li 15/04/2024

Il Responsabile dell'Area Amministrativa  
Dott. Pacioni Andrea

Allegati:

- All. A - Istanza di partecipazione
- All. B - Offerta tecnica progettuale
- Attestazione presa visione dei locali
- Bozza contratto
- Attestazione Prestazione Energetica