



Comune di Casalecchio di Reno



## **Avviso pubblico per l'affidamento in locazione ad uso commerciale del chiosco di proprietà di Adopera S.r.l. Società in house sito presso il Lido di Casalecchio di Reno**

In esecuzione della deliberazione della Giunta del Comune di Casalecchio di Reno n. 63 del 05/04/2022, esecutiva ai sensi di legge e della determinazione dell'Amministratore Unico di Adopera S.r.l. n. 15 del 12/04/2022,

### **SI RENDE NOTO CHE**

Viene dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del nuovo conduttore del Chiosco ubicato all'interno del Parco del Lido a Casalecchio di Reno, appartenente al patrimonio della Società in house Adopera S.r.l., di seguito meglio descritto.

**La gara è indetta per il giorno 09/05/2022, alle ore 10:00**, presso la sede operativa di Adopera S.r.l. in Via Guido Rossa, 1 a Casalecchio di Reno, eventuali variazioni saranno evidenziate sul sito.

I documenti necessari per la partecipazione alla gara possono essere reperiti sul sito Internet della Società in house ([www.adoperasrl.it](http://www.adoperasrl.it)) e del Comune di Casalecchio di Reno ([www.comune.casalecchio.bo.it](http://www.comune.casalecchio.bo.it)).

### **1. Finalità**

La società in house Adopera S.r.l. intende concedere in locazione ad uso commerciale l'immobile descritto al successivo punto 3, secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione finalizzata sia alla riqualificazione del bene medesimo che allo sviluppo dell'area del Parco del Lido per una migliore fruibilità da parte della collettività.

Contestualmente, con la locazione di quanto sopra il Comune di Casalecchio di Reno intende concedere in locazione le aree a verde pubblico descritte al successivo punto 3 al locatore del chiosco di cui all'oggetto.

### **2. Committente e stazione appaltante**

Società in house Adopera S.r.l. - Via Guido Rossa, 1 – 40033 Casalecchio di Reno (BO).

### **3. Oggetto della locazione**

La locazione commerciale riguarda gli immobili e terreni insistenti nel Parco del Lido di Casalecchio di Reno identificati al Catasto come segue:

- Chiosco del Lido, identificato catastalmente al fg. 11 mapp. 2254, via del Lido SNC, Categoria C/1, Classe 1 di mq. 682;
- Cabine spogliatoio, identificate catastalmente al fg. 11 mapp. 2252, via del Lido SNC, Categoria C/2, Classe 1 di mq. 46;
- Campo beach sabbia, identificato catastalmente al fg. 11 mapp. 2251, via del Lido SNC, Categoria D/6 di mq. 393.



Comune di Casalecchio di Reno



Il locatario delle aree ed immobili di cui sopra dovrà stipulare analogo contratto di locazione con il Comune di Casalecchio di Reno per la gestione, manutenzione, sfalcio, compreso lo smaltimento della risulta, e pulizia delle aree adibite a verde pubblico in proprietà del Comune di Casalecchio di Reno ed insistenti nei mappali 2250 e 2253 del foglio 11 per mq. 20.745, fatta eccezione per le attrezzature ludiche per bambini che rimangono in gestione ad Adopera S.r.l.

L'aggiudicatario del bando di cui sopra si impegna a mantenere, pulire, sfalciare, compreso lo smaltimento della risulta, sia i terreni di proprietà di Adopera che quelli di proprietà comunale sopra riportati, oltre all'area demaniale limitrofa e di cui ai mappali 1191, 70, 1190, 1187 e 1189 del foglio 11, per tutto il periodo dell'anno fino a conclusione della locazione.

L'aggiudicatario si impegna altresì a mantenere aperta a proprie cure e spese durante il periodo di apertura del chiosco, la fontanella pubblica presente nell'area retrostante il chiosco.

Il chiosco è costituito da (vedi planimetrie allegato B) un'area adibita a bar, uno spazio di servizio, un deposito e servizi igienici, oltre ad una pedana in legno con apposita rampa di salita.

Il chiosco ha una superficie utile complessiva di circa 47 mq ed è destinato all'attività di somministrazione di alimenti e bevande<sup>1</sup> (particella 2254 foglio 11).

Vi è inoltre un'area esterna pertinenziale scoperta di mq 626 (particella 2254 foglio 11) oltre mq. 38 di cabine spogliatoio annesse all'attività stagionale (particella 2252 foglio 11) e un campo da beach di mq. 393 (particella 2251 foglio 11).

Il locatario dovrà firmare apposito ulteriore contratto di locazione con il Comune di Casalecchio di Reno per annettere alla locazione anche il terreno adibito a verde pubblico di mq. 20.745 di proprietà comunale (particelle 2250 e 2253 foglio 11).

Il locale ed i servizi verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando, nel chiosco in argomento e nell'area esterna limitrofa, sono presenti degli arredi e delle attrezzature che il vincitore potrà trattenere per l'utilizzo, previa manutenzione e/o ripristino a sue cure e spese, ovvero potrà eliminare, curandone lo smaltimento, sempre a sue cure e spese.

In funzione del tipo di utilizzo che si vorrà fare, l'edificio e la correlata area esterna scoperta dovranno essere adeguatamente adattati o modificati a cure e spese del soggetto locatario che potrà agire, in caso di modifica all'impianto esistente, a seguito di apposito titolo edilizio.

Le attrezzature ludiche per bambini presenti sull'area rimangono in gestione ad Adopera S.r.l.

Si evidenzia che il Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno potrà effettuare interventi di manutenzione del mantello della Chiusa; la cantierizzazione comporterà l'utilizzo di una parte del Parco del Lido per consentire l'accesso ed il transito di mezzi. Tali interventi saranno preventivamente comunicati al gestore del Chiosco e non saranno oggetto di ricontrattazione o modifica delle condizioni che saranno pattuite in sede di contratto di locazione.

---



Comune di Casalecchio di Reno



#### 4. Destinazione d'uso e disciplina di utilizzo

Il locale oggetto del presente avviso dovrà essere destinato a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con la possibilità di esercizio di attività collaterali compatibili, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica vigente, e in generale della normativa comunale.

L'attività è soggetta alla disciplina contenuta nella L.R. Emilia-Romagna 14/2003 "Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande", nel regolamento Comunale.

##### REQUISITI OGGETTIVI

- Rispetto delle norme in materia di edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di inquinamento acustico, di destinazione d'uso dei locali e degli edifici e in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
- Rispetto delle norme in materia di sorvegliabilità di cui al D.M. 17 dicembre 1992, n. 564;
- I locali e le aree adibiti, anche temporaneamente o per attività stagionali ad esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande devono possedere caratteristiche costruttive tali da rispettare criteri di sorvegliabilità delle vie d'accesso o d'uscita; questo requisito è richiesto ai fini dell'esercizio attività e quest'ultimo resta precluso in assenza di esso; non condiziona il rilascio dell'autorizzazione ed è possibile regolarizzare la posizione entro 180 giorni dal rilascio dell'autorizzazione stessa;
- L'attività di somministrazione di alimenti e bevande è soggetta a un obbligo di registrazione presso il Dipartimento di Sanità Pubblica dell'Azienda USL competente per territorio in ottemperanza a quanto previsto dalla disciplina comunitaria sull'igiene degli alimenti e dei prodotti di origine animale. L'operatore del settore deve inviare al SUAP del Comune competente una notifica attestante il possesso dei requisiti generali e specifici richiesti dalla normativa;
- Essere iscritto al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, qualora non lo fosse, può iscriversi anche in un secondo tempo, ma entro e non oltre 30 giorni dalla presentazione della scia al comune territorialmente competente;
- Essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di igiene alimenti e prodotti di origine animale

Per l'esercizio di somministrazione alimenti e bevande necessita essere in possesso di uno dei requisiti professionali previsti dall'art 71 cm 6 D.L.gs. n. 59 s.m.i.

##### REQUISITI SOGGETTIVI

L'esercizio di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito a chi è in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali:

- Avere frequentato con esito positivo un corso professionale per la somministrazione di alimenti e bevande, o per il commercio e la preparazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalla Regione Emilia-Romagna o da un'altra Regione o dalle Province autonome di Trento e Bolzano;
  - Essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, con materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti e bevande;
  - Per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, avere esercitato in proprio un'attività d'impresa nel settore merceologico alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande oppure aver prestato la propria opera presso tali imprese in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'INPS;
- Oppure (sia per imprese individuali che per le società): i requisiti professionali previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art 71 comma 6 del D. Lgs n. 59 del 26.03.2010) sono posseduti dal preposto. Si



Comune di Casalecchio di Reno



premette che il preposto alla vendita può essere nominato, con apposito atto, dal titolare dell'esercizio commerciale, purché in possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività, previsti dall'art. 71 del D. Lgs. 59/2010.

Oltre a quanto sopra indicato Le condizioni specifiche che regolano la locazione dei locali sono indicate nell'allegato schema di contratto (Allegato C).

## 5. Durata della locazione

La locazione commerciale avrà la durata di **6 (sei) anni, prorogabile di ulteriori 6 (sei) anni** a norma degli artt. 27, 28, 29 L. 392/1978, salva disdetta comunicata con 12 (dodici) mesi di anticipo sulla scadenza a mezzo di raccomandata RR, o mediante PEC.

Non è consentita la sub-concessione del servizio ed è vietata la cessione anche parziale del contratto. L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della locazione ed il diritto da parte dell'Amministrazione al risarcimento dei conseguenti danni.

È consentito invece attivare rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari a quella di pubblico esercizio di somministrazione quali, a titolo esemplificativo:

- attività ricreative, culturali e del tempo libero;
- servizi di pulizia;
- custodia e sorveglianza degli impianti;
- servizi di sicurezza;
- pubblico spettacolo (con biglietto o sovrapprezzo);
- noleggio di sdrai, lettini e ombrelloni.

Resta fermo che il locatario rimane solo ed unico responsabile del contratto, nonché unico referente nei confronti dell'Amministrazione comunale e risponderà in proprio di eventuali adempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari.

## 6. Modalità di gestione

Periodo di apertura: almeno semestrale nell'attuale configurazione, annuale nel caso di realizzazione di sala di somministrazione coperta;

Orario di apertura: nella fascia oraria dalle ore 7 alle ore 24, in almeno 6 (sei) giorni alla settimana;

Tipo di somministrazione: alimenti e bevande;

Tipo di servizio: al tavolo e al banco;

Tipo di animazione: eventuale intrattenimento musicale nel rispetto della zonizzazione acustica comunale;

Tipo di offerta: per famiglie, anziani, ragazzi in relazione alle differenti fasce orarie di utilizzo del parco.

Il conduttore previa autorizzazione del competente ufficio comunale potrà organizzare sull'area di pertinenza scoperta (ricomprendendo anche le aree comunali di cui al contratto di locazione specifico) anche attività ricreative, culturali, del tempo libero e pubblico spettacolo (con biglietto o sovrapprezzo), nella piena osservanza delle normative di settore. Tutti gli oneri necessari a tali attività saranno a carico del conduttore, che dovrà provvedere altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni. Tali attività complementari possono essere curate direttamente dal conduttore o affidate a terzi. È fatta salva la facoltà del Comune di non autorizzare eventi che per natura e/o frequenza possano pregiudicare il rispetto di tali



Comune di Casalecchio di Reno



principi. È fatta salva inoltre la possibilità del Comune di organizzare, nell'area esterna a quella locata che rimane in esclusivo possesso della Società in house Adopera S.r.l. e del Comune iniziative culturali, ricreative e sportive, dando soltanto idoneo preavviso al conduttore.

## 7. Obblighi del conduttore

Il conduttore avrà l'obbligo:

a) di assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione **ordinaria** \* e **straordinaria** \*\* del chiosco e dell'area affidata in locazione. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del conduttore, che si farà carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Al termine del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere eseguite. Sono a carico del conduttore tutti gli arredi interni ed esterni, le attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività e tutte le attrezzature/apparecchiature necessarie alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità alla L.R. 14/2003 (testo coordinato con le modifiche apportate dalla L.R. 21 maggio 2007 n. 6 e dalla L.R. 27 giugno 2014 n. 7), nonché il ripristino ovvero lo smaltimento delle attrezzature esistenti di cui al precedente punto 3. Il conduttore dovrà provvedere a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previe apposite autorizzazioni. Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario od anche di ampliamento che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario;

b) di garantire la custodia, gestione e pulizia dell'area affidata in locazione e la pulizia dell'area erbosa circostante il chiosco e relativa ai mappali dati in locazione/gestione. Nel contratto di locazione saranno specificate le modalità di gestione di aree adiacenti al chiosco (aree gioco e/o relax e svago) e di eventuali attrezzature (sedie, arredi, contenitori supplementari di rifiuti) finalizzate alla fruizione dell'area verde circostante qualora offerte in sede di gara o successive, se condivise dall'Amministrazione Comunale. Il conduttore dovrà adottare ed applicare un programma di pulizie e sanificazione dei locali di attività e di servizio e delle attrezzature e arredi in conformità alla normativa vigente (Det. RER n. 14738 del 13/11/2013) ed anche relative o conseguenti alla dichiarata emergenza sanitaria di cui alla delibera del Consiglio Dei Ministri 31 Gennaio 2020 e successivi atti;

c) di installare ed utilizzare tutti i macchinari e le attrezzature di cucina dotati di certificati di conformità, di sicurezza, CE. A seguito della loro installazione dovrà essere presentata al Comune idonea certificazione di conformità;

d) di provvedere alla gestione del servizio igienico destinato al pubblico (apertura, chiusura, fornitura delle dotazioni igieniche e pulizia); il servizio igienico destinato ai clienti deve rimanere aperto durante tutto l'orario di apertura del chiosco;

e) di garantire un orario esteso e flessibile di apertura, per soddisfare tutte le tipologie di fruitori (ad es. anziani, genitori con bambini. etc.), adottando tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo della quiete



Comune di Casalecchio di Reno



pubblica e del riposo dei residenti, e di mantenere l'apertura dell'esercizio in almeno 6 (sei) giorni alla settimana, secondo quanto previsto al precedente punto 6);

f) di esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;

g) di non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'area concessa, alla sua destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del concedente;

h) di corrispondere per l'occupazione di aree esterne a quella oggetto di locazione/gestione il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (C.A.E.P. e TAssa Rifiuti) secondo quanto previsto dal relativo Regolamento;

i) di provvedere a propria cura e spese, agli allacci o volturazioni alle reti dei servizi (es. energia elettrica, acqua, gas, linea telefonica) e di garantire la manutenzione delle reti fino al punto di prelievo;

j) di provvedere, a proprie cura e spese, all'attivazione/intestazione di tutte le utenze ed al pagamento dei consumi relativi alle stesse, comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione;

k) di provvedere al pagamento mensile del canone di locazione, in via anticipata, salvo quanto previsto al successivo punto 8;

l) di provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;

m) di stipulare idonea copertura assicurativa e di farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose presenti, internamente o esternamente al chiosco ed all'area di pertinenza, nonché al bene medesimo dato in locazione e farsi responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;

n) di comunicare preventivamente al Comune eventuali calendari delle attività complementari che si intendono organizzare con la richiesta delle relative autorizzazioni;

o) di restituire l'area oggetto di locazione alla scadenza del termine ripristinando lo stato dei luoghi, senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del comune;

p) di coordinare le proprie attività con le iniziative formative, ricreative, sociali e culturali patrocinate dall'Amministrazione comunale all'interno del Parco in un'ottica di collaborazione virtuosa finalizzata a migliorare i servizi al cittadino;

q) di non sostare con autovetture all'interno del parco al quale potrà accedere solamente per carico e scarico merci;

r) di a mantenere, pulire, sfalciare, compreso lo smaltimento della risulta, i terreni di proprietà di Adopera e di proprietà comunale sopra riportati, oltre all'area demaniale limitrofa e di cui ai mappali 1191, 70, 1190, 1187 e 1189 del foglio 11, per tutto il periodo dell'anno fino a conclusione della locazione;

s) di mantenere aperta a proprie cure e spese durante il periodo di apertura del chiosco la fontanella pubblica presente nell'area retrostante il chiosco.



Comune di Casalecchio di Reno



I lavori di manutenzione e di allestimento, da eseguirsi a cura e spese del conduttore, dovranno essere finalizzati all'ottenimento della licenza di esercizio. La natura e la consistenza di tali interventi e allestimenti dovranno essere valutate dagli offerenti con **sopralluogo obbligatorio** da effettuarsi con un tecnico della struttura di supporto al RuP (Adopera S.r.l.) dal lunedì al venerdì dalle 8 alle 13, previo appuntamento telefonico o via mail al n. 051/598.107 (gare@adoperasrl.it).

## 8. Canone di locazione

Il canone di locazione a base di gara è stabilito in **€ 1.090,00/mese** (millenovanta euro) considerando i mesi di apertura oltre I.V.A. di legge e dovrà essere corrisposto anticipatamente nelle modalità dichiarate dall'offerente in sede di offerta. Il canone è soggetto a rivalutazione ISTAT ai sensi di legge (art. 32 L. 392/78). A garanzia della locazione, in sede di stipula del contratto, verrà richiesto il deposito cauzionale di tre mensilità di locazione da costituirsi come previsto dagli artt. 11 e 41 della L. 392/1978.

Per quanto attiene le aree comunali di cui al foglio 11 mappali 2253, 2250, si considera una locazione gratuita a fronte della gestione e manutenzione del verde pubblico comunale, oltre che della pulizia delle aree del parco fluviale di cui ai mappali 1191, 70, 1190, 1187 e 1189 del foglio 11, per tutto il periodo dell'anno.

Si precisa che dal canone di locazione sarà scomputabile l'importo dei lavori di manutenzione e miglioria proposti in sede di offerta, e che in futuro potrà essere scomputato l'importo di eventuali ulteriori lavori di manutenzione straordinaria e/o ampliamento qualora risultino autorizzabili in relazione ai vincoli paesaggistici ed idraulici che insistono nell'area. Quanto sarà offerto in aumento non sarà oggetto di riduzione in caso di scomputo dei lavori che saranno eventualmente effettuati.

Lo scomputo comunque non potrà essere in misura superiore al valore del canone semestrale/annuo medesimo. Il conduttore non potrà pretendere dal Comune il rimborso di costi di miglioria sostenuti per importi complessivi superiori a quello del canone annuo moltiplicato per l'intera durata dodicennale della locazione.

In sede di collaudo delle opere che saranno eseguite verrà definito il costo effettivamente sostenuto e pertanto, in caso di discostamenti in difetto di oltre il 5% rispetto all'offerta di gara, sarà ridefinito il valore percentuale del canone offerto a vantaggio dell'amministrazione. Eventuali ulteriori scomputi secondo quanto sopra descritto saranno applicati a decorrere dalla data di collaudo delle eventuali opere aggiuntive.

## 9. Requisiti di partecipazione

Sono ammessi alla presente procedura le imprese individuali, le società commerciali, le società cooperative, i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese costituiti o costituendi di cui agli art. 45 e 80 del D. Lgs 50/2016, gli enti e le associazioni riconosciute. Non è ammessa alcuna possibilità di modificazione delle ATI, dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dalla domanda di ammissione, fatti salvi casi di forza maggiore.

I concorrenti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) requisiti di ordine generale per la partecipazione alle gare previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
- b) non essere destinatari di provvedimenti interdittivi alla contrattazione con la PA ed alla partecipazione a gare pubbliche a seguito di sospensione di attività comminata dal Ministero del Lavoro, della Salute e



Comune di Casalecchio di Reno



delle Politiche Sociali tramite la Direzione Provinciale del Lavoro, per accertate violazioni di cui all'art. 14 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.

- c) l'iscrizione alla CCIAA, con oggetto sociale attinente alle attività oggetto della presente procedura;
- d) possesso dei requisiti morali previsti dal vigente ordinamento di settore ed in particolare dall'art. 71 del DLgs 59/2010 e s.m.i.
- e) i requisiti meglio elencati all'art. 4) al presente bando.

I partecipanti alla gara dovranno possedere i requisiti di cui sopra fin dalla data di scadenza del bando e li dovranno autocertificare ai sensi del DPR 445/2000, compilando apposito modello allegato A; le dichiarazioni dovranno essere verificate dagli uffici competenti.

## 10. Termini e modalità di presentazione della domanda di partecipazione e dell'offerta

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria domanda di partecipazione al presente Avviso mediante PEC, con l'indicazione, nell'oggetto della seguente dicitura: **"Avviso pubblico per l'affidamento in locazione ad uso commerciale del chiosco di proprietà di Adopera S.r.l. sito all'interno del parco del Lido di Casalecchio di Reno"** e contenente tutta la documentazione richiesta, che dovrà pervenire **entro il giorno 08/05/2022** all'indirizzo: adoperasrl@legalmail.it e dovrà riportare nel testo la seguente dicitura: "Offerta per la gara del **giorno 09/05/2022** per la locazione del Chiosco del Lido" nonché l'indicazione del nominativo, indirizzo, numero di telefono, fax e indirizzo mail del soggetto mittente.

Si avverte che si farà luogo all'esclusione dalla gara dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta con le modalità sopra indicate.

**10.1** La PEC dovrà contenere:

- **A "Documentazione amministrativa"**
- **B "Documentazione tecnica".**

**A) "Documentazione amministrativa" dovrà contenere, a pena di esclusione:**

- a) domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti, redatta in carta libera, conformemente al modello allegato A, corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci;
- b) documentazione attestante l'avvenuta costituzione di cauzione provvisoria stabilita in **€ 1.090,00 (millenovanta/00)** da costituirsi con le modalità previste dall'art. 93 del D.Lgs. 50/2016. La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà contenere la rinuncia della preventiva escussione del debitore principale (art. 1957, c. 2, CC) e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta della stazione appaltante, dovrà essere valida per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e dovrà essere corredata dell'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta di Adopera S.r.l., nel caso in cui al momento della sua scadenza per qualsiasi insindacabile motivo non sia ancora stata formalizzata la locazione. Nel caso la garanzia sia prestata mediante assegno bancario circolare non trasferibile a favore di Adopera S.r.l. lo stesso verrà reso all'aggiudicatario in sede di stipula del contratto di locazione. La cauzione copre la mancata sottoscrizione della locazione per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata al momento della sottoscrizione della locazione medesima, mentre agli altri concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva. Le cauzioni versate non sono fruttifere né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.





Comune di Casalecchio di Reno



- c) Certificazione referenze bancarie rilasciata da almeno un istituto bancario;
- d) Copia del presente bando sottoscritto in ogni pagina per accettazione;
- e) Copia dello schema di contratto Allegato C sottoscritto in ogni pagina per accettazione;
- f) Attestazione del possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del bando, tramite apposito modello allegato A;
- g) attestato di avvenuto sopralluogo controfirmato con dichiarazione di conoscere la consistenza dei locali e di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano (allegato A);
- h) dichiarazione relativa alla presa visione, alla comprensione ed all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva tramite apposito modello allegato A;
- i) dichiarazione di avere preso conoscenza e di avere tenuto conto, nella formulazione dell'offerta:
  - delle condizioni contrattuali e degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza e di assicurazione,
  - degli oneri e delle spese relative alla richiesta di autorizzazioni, permessi ecc. ai vari Enti per l'apertura dell'attività,
  - degli oneri e delle spese derivanti dai lavori di allestimento dei locali, di manutenzione straordinaria quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: pulizia locali, rifacimento pavimentazione, verifica/adequamento impianti elettrici, antintrusione, installazione nuovo impianto di climatizzazione, ecc.... tramite apposito modello allegato A;
- j) dichiarazione di essere a conoscenza che, durante il corso della locazione, le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria saranno a carico del conduttore, come quelle di carattere straordinario che si rendano necessarie per rendere funzionale l'immobile all'uso previsto o all'adequamento normativo, tramite apposito modello allegato A;

La documentazione indicata al precedente punto A potrà essere resa dall'offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile allegato A e alla dichiarazione andrà allegata copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante.

**B) "Offerta Tecnica Economica" dovrà contenere a pena di esclusione:**

- a) Il progetto di cui ai criteri A), B), C) di cui al punto 12) dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:
  - 1. relazione descrittiva dei lavori che si andranno a realizzare (comprensiva di particolari anche costruttivi) con un numero massimo di 5 facciate formato A4 di carattere leggibile e con chiara indicazione degli interventi proposti.
  - 2. Elaborati grafici in formato A3 per un massimo di 4 elaborati;
  - 3. computo metrico dei lavori e quadro economico;
  - 4. crono programma dei lavori,
- b) progetto di cui ai criteri D), E), F) di cui al punto 12) dovrà essere costituito da un numero massimo di 4 facciate formato A4 di carattere leggibile e con chiara indicazione degli interventi proposti;
- c) offerta economica: rialzo offerto sul canone mensile che sarà ridotto per tener conto dei lavori effettivamente realizzati come meglio indicato al punto 8) allegato E.

Le proposte migliorative oggetto di bando, approvate dall'Amministrazione Comunale e da Adopera S.r.l., diventano impegnative per l'impresa e costituiscono documentazione contrattuale.

**11. Motivi di esclusione:**

Costituiscono motivo di esclusione:



Comune di Casalecchio di Reno



- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- l'offerta priva di sottoscrizione dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante;
- la mancata presentazione di cauzione oppure presentazione di cauzione di importo inferiore rispetto quanto previsto alla lettera b) del punto 10.1.A "**A) Documentazione Amministrativa**";
- la mancata presentazione, nella busta della documentazione amministrativa, delle dichiarazioni previste e sopra elencate;
- la mancata allegazione dell'attestato di avvenuto sopralluogo;
- la presentazione, direttamente o indirettamente, di due o più offerte da parte dello stesso soggetto.

L'istanza dovrà essere in marca da bollo di €. 16,00 che in caso di mancanza darà luogo a regolarizzazione. La mancata presentazione della copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante o dei dichiaranti darà luogo a regolarizzazione.

## 12. Modalità di aggiudicazione

### CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 del Codice.

Sarà considerata offerta economicamente più vantaggiosa quella che avrà ottenuto il maggior punteggio risultante dalla sommatoria dei punti attribuiti dalla valutazione dell'offerta tecnica e dalla valutazione dell'offerta economica.

I lavori saranno aggiudicati a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo (offerta tecnico/qualitativa + offerta economico/quantitativa).

Ai sensi dell'art. 69 del R.D. 827/24 si procederà ad aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida. In caso di parità di punteggio la Stazione Appaltante procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	90
Offerta economica	10
Totale	100

### Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Nella colonna identificata con la **lettera D** vengono indicati i "Punteggi discrezionali", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice.

Nella colonna identificata dalla **lettera T** vengono indicati i "Punteggi tabellari", vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto.



Comune di Casalecchio di Reno

**Tabella dei criteri discrezionali (D) e tabellari (T) di valutazione dell'offerta tecnica**

	<b>Criterio di valutazione</b>	Punti D max	Punti T max	totale
A	<p><b>Qualità della proposta progettuale dell'intervento edile proposto</b></p> <p>Con riferimento al presente criterio la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ad un intervento di manutenzione, sostituzione, ristrutturazione per il recupero edilizio funzionale del Chiosco:</p> <p>a) qualità del progetto proposto e chiarezza degli elaborati;  b) qualità dei materiali utilizzati (design, comfort, durabilità, ecc.);  c) minimizzazione dell'impatto sull'ambiente degli impianti e dei materiali;  d) scelta dei materiale e delle soluzioni tecniche rispetto al futuro valore patrimoniale;  e) accessibilità alla struttura;  f) armonizzazione del progetto con l'ambiente circostante;  g) .....</p>	25		25
B	<p><b>Tipo di intervento sul Chiosco</b></p> <p>Con riferimento al presente criterio la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai due sub-criteri rispetto ad un intervento di manutenzione, sostituzione, ristrutturazione per il recupero edilizio funzionale del Chiosco</p>	1) fino ad un investimento di 50.000 € di importo lavori compreso sicurezza, IVA esclusa	5	10
		2) oltre ad un investimento di 50.000 € di importo lavori oneri compreso sicurezza, IVA esclusa	10	
C	<p><b>Realizzazione di impianto di video-sorveglianza</b> completo di telecamere, apparati di controllo, collegamento alla linea dati comunale e alimentazione elettrica, da dare in gestione all'Unione dei Comuni per il controllo degli spazi pubblici pertinenziali rispetto al Chiosco. Visione diurna e notturna, fisse.</p> <p>Con riferimento al presente criterio la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai sub-criteri</p>	1) Sistema costituito da n. 1 telecamera 4 vie da posizionarsi nell'area adiacente il chiosco	5	15
		2) Sistema costituito da n. 1 telecamera 4 vie da posizionarsi vista parcheggio	5	
		3) vigilanza privata	5	
D	<p><b>Durata orario di apertura giornaliera del Chiosco al pubblico</b></p> <p>Con riferimento al presente criterio la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai due sub-criteri</p>	Fino a 9 ore/giorno	3	10
		Oltre 9 ore/giorno	10	
E	<p><b>Qualità del progetto imprenditoriale</b></p> <p>Con riferimento al presente criterio la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ad una relazione che illustri la qualità del progetto imprenditoriale che dovrà considerare almeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la possibilità di attivare sinergie con il tessuto economico ed associativo locale in relazione al contesto storico ed ambientale in cui si colloca il Chiosco;</li> <li>- le caratteristiche e attitudini dei soggetti promotori (competenze ed esperienze maturate nel settore);</li> <li>- il tipo di attività e/o somministrazione offerta (ad esempio se si intenda</li> </ul>	20		20



Comune di Casalecchio di Reno



	<i>aprire una gelateria, un bar, una ristorazione, ecc.); - il tipo di offerta (prodotti, modalità di somministrazione, qualità delle materie prime, ecc.);</i>			
F	<b>Attività complementari</b> Con riferimento al presente criterio la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base alla descrizione delle attività complementari che si intendono offrire come indicate al punto 6) ( <i>ad esempio offerte mirate a una utenza di determinate fasce di età, offerta di serate a tema, musica dal vivo, ecc.</i> )	10		10
	TOTALE			90

**Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica:**

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna "D" della tabella, è attribuito un coefficiente discrezionale **variabile tra zero e uno**, da parte di ciascun commissario di gara.

I **coefficienti di valutazione** saranno attribuiti **per ogni criterio di natura qualitativa** come segue:

a) mediante l'attribuzione discrezionale da parte di ciascun commissario del coefficiente variabile da zero ad uno, legato al **grado di rispondenza dell'offerta tecnica** ai criteri motivazionali (*parametri valutativi*) **stabiliti nella tabella di cui sopra**. Per rendere omogenea l'attribuzione dei punteggi, vengono previsti i seguenti giudizi e coefficienti correlati, che saranno utilizzati per le valutazioni dalla Commissione.

Valutazione discrezionale della proposta	Coefficiente
Eccellente	1
Ottimo	0,9
Più che ottimo	0,8
Più che buono	0,7
Buono	0,6
discreto	0,5
Più che sufficiente	0,4
sufficiente	0,3
Quasi sufficiente/scarso	0,2
quasi insufficiente	0,1
Assente - completamente insufficiente	0

b) per calcolare il coefficiente unico da attribuire all'offerta in relazione al criterio esaminato, la commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari, al fine di ottenere il **coefficiente medio da applicare al medesimo**.

Quanto agli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare identificato nella colonna "T" della tabella, il relativo punteggio è assegnato, automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto e secondo quanto descritto nella tabella stessa con riferimento ai criteri C e D.

**Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'OFFERTA ECONOMICA**

Quanto all'offerta economica, è attribuito all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la formula con interpolazione lineare:

$$C_i = R_a / R_{max}$$



Comune di Casalecchio di Reno



dove:

- Ci** = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo;
- Ra** = rialzo percentuale dell'offerta del concorrente i-esimo;
- Rmax** = rialzo percentuale dell'offerta più conveniente.

**Tabella dei criteri di valutazione dell'offerta economica**

Elemento	DESCRIZIONE SINTETICA	PUNTEGGIO MAX
<b>CRITERI QUANTITATIVI OFFERTA ECONOMICA</b>		
<b>A</b>	Rialzo offerto su canone mensile	<b>10</b>
<b>Totale</b>		<b>10</b>

**Metodo per il calcolo dei punteggi**

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli criteri qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi secondo il metodo aggregativo compensatore, come segue:

*Il punteggio complessivo verrà attribuito sulla base della formula di seguito indicata e la miglior offerta (nei confronti della quale procedere con la proposta di aggiudicazione) risulterà essere quella che ha ottenuto il punteggio complessivamente maggiore:*

$$P = P_{tc} + P_{ec}$$

dove:

P= punteggio complessivo

Ptc= punteggio tecnico complessivo (punteggio relativo agli elementi qualitativi)

Pec= punteggio economico complessivo (punteggio relativo agli elementi economici/prezzo)

Tutti i calcoli saranno effettuati sulla base di tre decimali. Il punteggio è dato dalla seguente formula:

$$P_i = C_{ai} \times P_a + C_{bi} \times P_b + \dots C_{ni} \times P_n$$

dove

P<sub>i</sub> = punteggio concorrente i;

C<sub>ai</sub> = coefficiente medio criterio di valutazione a, del concorrente i;

C<sub>bi</sub> = coefficiente medio criterio di valutazione b, del concorrente i;

.....  
C<sub>ni</sub> = coefficiente criterio di valutazione n, del concorrente i;

P<sub>a</sub> = peso criterio di valutazione a;

P<sub>b</sub> = peso criterio di valutazione b;

.....  
P<sub>n</sub> = peso criterio di valutazione n.

Al risultato della suddetta operazione verranno sommati gli eventuali punteggi tabellari, già espressi in valore assoluto, ottenuti dall'offerta del singolo concorrente.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri tale **punteggio viene riparametrato**.

La c.d. "**riparametrizzazione**" si applica ai criteri di natura qualitativa, la cui formula non consenta la distribuzione del punteggio massimo.



Comune di Casalecchio di Reno



La Commissione procederà ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto su un singolo criterio il massimo punteggio previsto per lo stesso e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

Rispetto all'intervento ipotizzato si chiede di rideterminare il canone di locazione da corrispondere al comune nei massimi 12 anni di locazione previsti in contratto.

Nella valutazione dell'offerta sarà considerata migliore quella:

- che prevederà la realizzazione completa di tutte le opere descritte;
- che offrirà la soluzione migliore tecnicamente e rispetto al futuro valore patrimoniale;
- che risulterà avere un livello qualitativo maggiore delle migliori offerte (qualità dei materiali, design, confort, durabilità, estetica, ecc.);
- che si presenterà più completa dal punto di vista progettuale e descrittivo.

Le offerte dei singoli operatori verranno valutate per ciascun parametro in base ad una serie di criteri motivazionali. La commissione giudicatrice è nominata ai sensi dell'art. 77 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

La procedura di verifica della documentazione amministrativa presentata si terrà in data **09/05/2022 ore 10:00** presso la sede di Adopera S.r.l., Via Guido Rossa 1, Casalecchio di Reno, in sala aperta al pubblico, salvo indicazioni differenti che saranno comunicate agli offerenti. Al termine di questa operazione verrà redatto apposito verbale di ammissione dei partecipanti.

Il Responsabile del Procedimento, provvederà quindi alla nomina della Commissione tecnica costituita da tre elementi. La Commissione, a suo insindacabile giudizio, in seduta riservata, procederà all'esame e valutazione dei progetti per gli offerenti ammessi; anche di questa seduta verrà redatto apposito verbale. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio.

I risultati verranno comunicati ai concorrenti via pec e tramite pubblicazione sul sito del Comune.

### **13. Aggiudicazione e successiva formalizzazione del contratto di locazione**

La nomina dell'aggiudicatario sarà formalizzata tramite redazione di apposito verbale di gara. Il verbale di gara ha valore provvisorio essendo subordinato alla verifica dei requisiti dichiarati dell'aggiudicatario, la stazione appaltante procederà alla verifica delle seguenti condizioni:

- a) che a carico dell'offerente non siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e che non esistano cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 159/2011 comportanti gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso decreto;
- b) dell'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a carico dell'offerente non siano in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- c) che l'offerente non si trovi in stato di liquidazione o di fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente l'asta.

Prima di emettere la determinazione di aggiudicazione, l'Appaltatore procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede d'asta, acquisendo la documentazione direttamente dagli Enti competenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'aggiudicatario provvisorio



Comune di Casalecchio di Reno



decadrà dal beneficio del provvedimento di aggiudicazione sulla base delle dichiarazioni non veritiere con conseguente perdita del deposito cauzionale, che pertanto verrà incamerato dalla Società in house Adopera S.r.l. come penale, oltre alla rifusione dei danni.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della locazione entro il termine comunicato, ossia entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento, da parte del Comune, della cauzione presentata. In tal caso, la Società in house Adopera S.r.l. si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente ovvero ai successivi, secondo l'ordine della graduatoria definitiva oppure in alternativa la Società in house Adopera S.r.l. potrà indire una nuova procedura di gara, senza che il secondo classificato e/o gli operatori classificatisi nei successivi posti della citata graduatoria possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione al presente Avviso.

Prima della sottoscrizione della locazione e su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di formalizzare la locazione e l'incameramento della cauzione. La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice civile.

### **Sopralluogo obbligatorio.**

Per partecipare alla gara, gli interessati dovranno effettuare un **sopralluogo entro il 27/04/2022** presso i locali oggetto del presente bando, previo appuntamento con la Società in House Adopera S.r.l. (tel. 051/598107 – mail: [gare@adoperasrl.it](mailto:gare@adoperasrl.it)).

Il sopralluogo dell'immobile è ritenuto necessario e indispensabile per prendere perfetta conoscenza del fabbricato e dei relativi spazi di pertinenza oltre che dell'ubicazione rispetto al territorio comunale e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della domanda ed è, quindi, obbligatorio.

Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente dal titolare dell'attività o suo delegato.

Al termine del sopralluogo, l'interessato dovrà sottoscrivere il verbale di avvenuto sopralluogo da allegare alla domanda di partecipazione al bando, allegato D.

### **14. Avvertenze**

L'Ente aggiudicatario si riserva di effettuare i controlli e le verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula della locazione.

**L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria. I concorrenti con la semplice partecipazione accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso e della locazione e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.**



Comune di Casalecchio di Reno



## 15. Altre informazioni

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta; agli stessi sarà svincolato il deposito cauzionale prestatore per la partecipazione alla gara non appena verrà individuato l'aggiudicatario.

La stazione appaltante si riserva di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze e di non procedere all'apertura dei plichi e all'aggiudicazione della gara.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione sia con la Società Adopera S.r.l. che con il Comune di Casalecchio di Reno, come meglio specificato ai punti precedenti nel termine che gli verrà tempestivamente comunicato dalla Società in house Adopera S.r.l.; il contratto verrà stipulato mediante scrittura privata da registrarsi in caso d'uso. Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto sono a carico delle parti nella misura stabilita dalla normativa vigente. La cauzione provvisoria dell'aggiudicatario verrà svincolata contestualmente alla stipula di entrambi i contratti. La stessa dovrà essere sostituita da una cauzione prestata ai sensi dell'articolo 103 del D. Lgs. 50/2016, nella misura del 10% dell'ammontare complessivo dell'importo del contratto, pari ad **€ 7.800,00**; detta cauzione verrà svincolata alla scadenza del contratto, sempre che non sussistano motivi di rivalsa per inadempienza contrattuale o per risarcimento di danni. La cauzione dovrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o assicurativa e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione dei cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Società in house Adopera S.r.l.

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi natura, specie ed entità, che dovessero derivare a persone, comprese quelle alle dipendenze dell'impresa, e a cose, causati dal personale della medesima, dovrà intendersi, senza riserve ed eccezioni interamente a carico del conduttore. L'aggiudicatario dovrà provvedere, prima dell'esecuzione del contratto, ad una copertura assicurativa RCT, per danni la cui responsabilità sia attribuibile esclusivamente ai propri operatori, con un massimale di almeno **€ 500.000,00**.

E' vietata la sub-locazione del bene totale o parziale; l'eventuale violazione comporta la decadenza immediata della locazione. Il conduttore può cedere il contratto solo in caso di cessione o locazione d'azienda dandone avviso preventivo al locatore mediante lettera raccomandata RR o mediante PEC. Il locatore può opporsi entro 30 giorni.

Qualora, per motivi non imputabili alla stazione appaltante, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, la stessa si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale e di richiedere il risarcimento dei danni.

All'aggiudicatario, previa richiesta al competente ufficio comunale (SUAP) entro 30 giorni dall'aggiudicazione verrà rilasciata autorizzazione per l'attività di somministrazione alimenti e previa verifica dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

I lavori di manutenzione straordinaria previsti nel progetto dell'aggiudicatario dovranno essere al loro termine puntualmente e tempestivamente rendicontati e certificati da tecnico abilitato; la regolarità degli stessi verrà accertata in contraddittorio con la struttura tecnica di supporto al RuP (Adopera S.r.l.) mediante apposito verbale.

Il Comune di Casalecchio di Reno anche attraverso la Società Adopera S.r.l. si riserva inoltre la facoltà di vigilare e controllare sul buon andamento della gestione della struttura e che la stessa si mantenga rispondente alle finalità del presente bando.





Comune di Casalecchio di Reno



Qualora insorgessero controversie, sia giudiziali che extragiudiziali, in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto, è competente il Foro di Bologna.

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

In caso di gara deserta la Società Adopera S.r.l. potrà procedere a trattativa privata.

Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Ente appaltante unicamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è la Società in house Adopera S.r.l..

Il responsabile del procedimento è: Dr. Marco Castellani Amministratore Unico di Adopera S.r.l.; per ulteriori informazioni di natura tecnica è possibile contattare l'Ing. Francesco M. Cellini alla mail [gare@adoperasrl.it](mailto:gare@adoperasrl.it)

Per quanto non detto nel presente atto, le parti si rimettono al vigente Regolamento dei Contratti e alle vigenti disposizioni regolamentari o di legge in materia.

Casalecchio di Reno, (data protocollo)

Il Responsabile del Procedimento  
Dr. Marco Castellani  
documento firmato digitalmente

Allegati al bando:

- all. A - richiesta di partecipazione e dichiarazione unica
- all. B - planimetria
- all. C1 - schema contratto locazione con Adopera S.r.l.
- all. C2 - schema contratto locazione con Comune di Casalecchio di Reno
- all. D - attestazione sopralluogo
- all. E - offerta economica



Comune di Casalecchio di Reno



(\*) Per **manutenzione ordinaria** si intende l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di riportare un sistema (o un suo componente) in stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente l'insorgere di codesta avaria, senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni. Consiste nel riparare e rinforzare senza alcuna formalità amministrativa parti della struttura, delle murature e della copertura di un edificio. Riparare e sostituire le finiture interne delle costruzioni, installare serramenti, installare e spostare pareti mobili. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle finiture degli edifici e dei manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici. Inoltre: Attività effettuata su impianti o parti di essi per il mantenimento o il ripristino dell'efficienza e del buon funzionamento, avuto riguardo del decadimento prestazionale, senza che ne derivi alcuna modifica della consistenza o della funzionalità degli impianti che ne sono oggetto. La manutenzione ordinaria viene definita: periodica o ciclica se l'attività riguarda interventi previsti a scadenze regolari indipendentemente da cause esterne; su condizione o predittiva se l'attività è conseguente alla verifica o al monitoraggio della funzionalità degli impianti; occasionale se l'attività è conseguente al verificarsi di anomalie; la manutenzione ordinaria occasionale si distingue in: differibile se l'esecuzione dell'attività è procrastinabile di almeno una settimana dal momento in cui l'anomalia viene comunicata al conduttore; indifferibile se l'esecuzione dell'attività, sulla base di valutazioni del Titolare/Proprietario dell'immobile, deve avvenire al più presto e non oltre una settimana dalla comunicazione del conduttore dell'anomalia, al fine di evitare pericoli per persone o cose o il verificarsi di un guasto; su guasto se l'attività è conseguente al verificarsi di un'anomalia.

(\*\*) Per **manutenzione straordinaria** si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42(1).