



Comune di Sersale

Provincia di Catanzaro

Area Edilizia, Urbanistica, Ambiente, Turismo e Sviluppo del Territorio

Servizio SUE - SUAP - Patrimonio

Via Roma, 34 - 88054 SERSALE tel. 0961930927-36 - P.I.: 00300810793 - c.c.p.: 12161881

Pec: protocollo.sersale@asmepec.it - e-mail: urbanistica@comune.sersale.cz.it www.comune.sersale.cz.it

DISCIPLINARE DI GARA ALLEGATO AL BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N°2 CHIOSCHI DEL PARCO GIOCHI "ARCOBALENO" DESTINATO AD ATTIVITA' DI BAR PERIODO 2025-2028.

Comune locatore:

Comune di Sersale, con sede in Sersale, Via Roma, n. 14, 88054 Sersale CZ – Tel. 0961-930920

Luogo, descrizione, natura, canone di locazione:

Luogo: Sersale Parco Giochi "Arcobaleno" – Area "Vallone".

Descrizione: locazione di n°2 chioschi di proprietà comunale destinati ad attività di bar nell'ambito del parco giochi "Arcobaleno" costituiti da manufatti in legno di mq 10,00 cadauno.

Importo di locazione posto a base di gara: € 700 (settecento) annuali. Il canone complessivo indicato come base d'asta è determinato a corpo, in rapporto ai valori correnti di mercato.

Condizioni particolari: data la consistente concentrazione di esercizi pubblici, l'Amministrazione privilegia per la presente assegnazione le attività di pubblico esercizio già esistente nel territorio comunale ed in particolare l'eventuale associazione fra diversi operatori già operanti nel territorio comunale;

Criterio di aggiudicazione

La gara di procedura aperta verrà aggiudicata al concorrente che avrà prodotto l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale ottenuta dalla somma dei criteri di valutazione, di seguito riportati:

A) Offerta economica – punti 55:

-l'offerta più vantaggiosa otterrà punti 55, la seconda punti 50, la terza 45 ecc.;

B) - Curriculum –punti 20

dieci o più anni di lavoro nel settore come titolare per le persone fisiche o di attività per le persone giuridiche, punti 20,00

dieci o più anni nel settore come dipendente 18,00 punti;

da 6 a 10 anni nel settore come titolare per le persone fisiche o di attività per le persone giuridiche, punti 16,00;

da 6 a 10 anni nel settore come dipendente 14,00 punti;

da 2 a 6 anni nel settore come titolare per le persone fisiche o di attività per le persone giuridiche, punti 12,00;

da 2 a 6 anni nel settore come dipendente 10,00 punti;

meno di 2 anni nel settore come titolare per le persone fisiche o di attività per le persone giuridiche, punti 8,00;

meno di 2 anni nel settore come dipendente 6,00 punti;

Per anni di lavoro nel settore si intendono gli anni completi o le frazioni superiori a sei mesi.

B1-Attività già operanti in Sersale- Punti 25, di cui:

punti 25 per l'eventuale associazione fra diversi operatori già operanti nel territorio comunale

punti 14 per l'operatore singolo;

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire, al protocollo dell'Ente a mezzo raccomandata del servizio postale A/R, o tramite PEC entro il termine perentorio del **22.10.2025 ore 14.00** indicato nel bando ed all'indirizzo specificato nello stesso **bando di gara**.

È altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, dalle ore 08,30 alle ore 12,00 all'ufficio Protocollo della stazione appaltante sito in Via Roma, 14 che ne rilascerà apposita ricevuta.

Il plico, **pena l'esclusione dalla gara**, deve essere idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, e deve recare all'esterno - oltre all'intestazione del **mittente** ed all'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative all'**oggetto della gara**, al **giorno** e all'**ora** dell'espletamento della medesima, ovvero dovrà essere riportata la dicitura:

“CONTIENE OFFERTA E DOCUMENTAZIONE per la gara di assegnazione in locazione di n°2 Chioschi del Parco Giochi “Arcobaleno” destinati ad attività di bar -gara del 28.10.2025 ore 10,00”

Per lembi di chiusura del plico, si intendono quelli chiusi manualmente dopo l'introduzione del contenuto e non quelli chiusi meccanicamente in sede di fabbricazione.

Il plico, oltre alla documentazione dovrà contenere al suo interno una busta, **a sua volta idoneamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura** recante l'intestazione del mittente e la dicitura:

“CONTIENE OFFERTA ECONOMICA per l'assegnazione in locazione di n°2 Chioschi del Parco Giochi “Arcobaleno” destinati ad attività di bar -gara del 28.10.2025 ore 10,00”.

Il recapito tempestivo del piego rimane ad esclusivo rischio dell'impresa concorrente, nel caso che, per qualsiasi motivo non venga effettuato in tempo utile all'Ufficio Protocollo all'indirizzo indicato nel **bando di gara**, a nulla rilevando il fatto che il plico stesso è eventualmente pervenuto presso un Ufficio Postale entro la scadenza prescritta.

Trascorso il termine fissato nel bando di gara non sarà riconosciuta valida alcuna offerta, anche sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

I plichi devono contenere al loro interno oltre alla documentazione anche la busta dell'**Offerta economica, come meglio sopra precisato**.

Nella busta contenente la **DOCUMENTAZIONE**” devono essere contenuti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

1) Domanda di partecipazione alla gara – dichiarazione sostitutiva unica ai sensi del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000, da redigere sulla base dell'unito facsimile denominato:

“OGGETTO: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA E DICHIARAZIONE UNICA”, contenente le attestazioni ivi indicate e di seguito riportate, sottoscritta dal concorrente; alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, il quale assumendosene la piena responsabilità dichiara quanto sottoindicato:

PER TUTTI I PARTECIPANTI

2) Cauzione provvisoria secondo le modalità indicate al punto 7 del bando di gara per un importo non inferiore ad €. 200,00 (duecento/00) essa è restituita ai concorrenti non aggiudicatari, dopo l'aggiudicazione provvisoria, e per il concorrente aggiudicatario verrà restituita dopo la costituzione della cauzione definitiva.

3) curriculum del partecipante o del suo legale rappresentante o del preposto;

4) fotocopia di documento di identità, in corso di validità, del partecipante o del legale rappresentante dichiarante e di tutti i dichiaranti.

La mancanza anche di uno solo dei documenti sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

Si procederà inoltre all'esclusione dalla gara nel caso che l'offerta rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.

Nella busta "offerta economica" deve essere contenuta la seguente documentazione:

DICHIARAZIONE/OFFERTA sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante della società, o da suo procuratore, contenente l'indicazione del canone annuale offerto per la locazione (l'offerta deve essere superiore a €. 700,00 (euro settecento/00). Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto all'importo a base di locazione di € 700,00 (euro settecento/00);

L'offerta oltre che in cifre dovrà essere espressa anche in lettere e nel caso di discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta, come sopra formulata, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa concorrente dovrà essere chiusa nella suddetta busta interna debitamente chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

2. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Il soggetto deputato all'espletamento della gara ovvero la commissione di gara, il giorno fissato dal **bando di gara** per l'apertura delle buste prodotte, in seduta pubblica, sulla base della documentazione presentata, procede a verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione ed in caso negativo ad escluderle dalla gara;

I documenti sono redatti nelle forme di cui al DPR 28/12/2000, n. 445 e successive modificazioni sono sottoscritti dal concorrente o dal legale rappresentante o da un suo procuratore ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

I concorrenti hanno la facoltà di non trasmettere tutti o parte dei suddetti documenti nel caso che questi siano già in possesso del Comune di Sersale, siano in corso di validità e siano stati verificati positivamente.

In sostituzione i concorrenti devono trasmettere una dichiarazione, che attesti le suddette condizioni.

Il soggetto deputato all'espletamento della gara ovvero la commissione di gara, il giorno fissato dal bando di gara, in seduta pubblica procedere all'apertura delle buste dei documenti, all'ammissione dei soggetti in possesso dei requisiti ed all'attribuzione dei punteggi per i curricula e l'eventuale esercizio dell'attività in Sersale e solo successivamente procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, all'attribuzione dei relativi punteggi secondo il calcolo matematico di cui sopra, alla formazione della conseguente graduatoria ed alla aggiudicazione provvisoria della gara. L'aggiudicazione definitiva spetterà al responsabile del servizio dopo aver effettuato le verifiche delle dichiarazioni.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno sottoscrivere, contestualmente alla domanda di partecipazione, pena l'esclusione, le seguenti dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

In caso di Impresa individuale, titolare oppure persona preposta alla attività Commerciale:

- requisiti di ordine generale per la partecipazione alle gare di cui al D.Lgs 36/2023;
- non essere destinatari, nell'ultimo biennio, di provvedimenti interdittivi alla contrattazione

con la P.A. ed alla partecipazione a gare pubbliche a seguito della sospensione dell'attività imprenditoriale da parte del Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali tramite la Direzione Provinciale del Lavoro-Servizio Ispezione Lavoro, per accertate violazioni delle "disposizioni per il contrasto del lavoro irregolare e per la tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori" di cui all'art. 14 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;

- l'iscrizione al Registro CCIAA, con oggetto sociale attinente all'affidamento oggetto della presente procedura selettiva;
- il possesso dei requisiti morali previsti dal vigente ordinamento di settore, ed in particolare dall'art. 71 del D.Lgs 59/2010 ed s.m.i.;
- non avere in corso con il Comune altri rapporti concessionari simili a quello oggetto del presente bando;
- non avere pendenze in ordine al pagamento di tasse e tributi locali (IMU, TARI, TASI, ecc.)

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno sottoscrivere, contestualmente alla domanda di partecipazione, pena l'esclusione, le seguenti dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Per le Società e Associazioni e organismi collettivi, legale rappresentante oppure persona preposta all'attività Commerciale:

- che la società o l'Associazione è regolarmente iscritta al registro delle Imprese;
- la carica di legale rappresentante della società o dell'Associazione ed i relativi poteri;
- che la società o l'Associazione non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione o di concordato preventivo ovvero che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di tali condizioni;
- che per i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale, per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;
- di non trovarsi nella condizione prevista dal D. Lgs. N. 231/2001 ("Divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione");
- di essere in possesso di uno dei seguenti requisiti necessari per l'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, come precisato al precedente punto per le persone fisiche, in capo al legale rappresentante od a loro delegati:
- aver frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o delle province autonome di Trento e Bolzano, in attuazione delle leggi regionali di settore ai sensi dell'art. 117, c. 4 del novellato titolo V della Costituzione, avendone superato l'esame finale;
- avere, per almeno due anni anche non cumulativi nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere 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 altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore comprovata dall'iscrizione all'Istituto Nazionale per la previdenza sociale ;

Il possesso dei requisiti di cui sopra è dichiarato dai partecipanti alla gara mediante autocertificazione resa ai sensi della vigente normativa in materia e potrà essere verificata dagli uffici comunali e devono essere posseduti alla data di scadenza del presente bando.

4. PRINCIPALI CONDIZIONI

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Al contratto di locazione per bar sarà applicata la disciplina prevista dalla legge 27/7/1978, n. 392 e successive modifiche e integrazioni.

I locali vengono concessi in locazione esclusivamente per uso bar.

Il contratto avrà durata di tre anni, rinnovabili tacitamente di due anni in due anni, con possibilità di disdetta da parte del Comune almeno 12 mesi prima della scadenza, ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 392/78.

Il conduttore, mentre il contratto di locazione è in corso, può disdettare il contratto di locazione con raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire al Comune di Sersale entro sei mesi dalla data in cui il conduttore lascerà liberi i locali; nel caso di abbandono dei locali da parte del conduttore senza il rispetto del preavviso di mesi sei sarà dovuto al Comune di Sersale il canone di locazione pari alle sei mensilità.

E' fatto DIVIETO DI SOMMINISTRAZIONE di bevande aventi un contenuto alcolico superiore al 21 per cento del volume;

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande non potrà essere ceduta a terzi a nessun titolo e non potrà essere spostata in luogo diverso dal chiosco per il quale viene concessa; L'inizio di attività è subordinato alla presentazione della SCIA presso il SUAP del Comune di Sersale

Il canone complessivo, aggiornabile annualmente in base alle variazioni ISTAT previste dalla normativa vigente, sarà dovuto nella misura Annuale offerta dal conduttore. Detto importo dovrà essere pagato in due rate semestrali anticipate.

Obblighi del conduttore: le spese relative alle utenze ed alla gestione dei locali. Il conduttore dovrà:

- a) provvedere, a proprie spese e senza diritto di rimborso, all'esecuzione delle opere di adeguamento e all'acquisto degli arredi necessari all'utilizzazione della struttura come esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e al mantenimento della stessa in tali condizioni, essendo il locale completamente vuoto; ogni intervento da effettuare sul chiosco e sull'area adiacente dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sersale;
- b) provvedere alla richiesta di attivazione delle utenze presso gli enti competenti e al pagamento dei relativi canoni o consumi per la fornitura di energia elettrica, acqua potabile e di altri servizi o forniture che terrà opportuno richiedere per l'esercizio della sua attività;
- c) l'Amministrazione Comunale sarà comunque sollevata da responsabilità civili o penali per danni a persone o cose derivanti dall'uso del chiosco. È a carico del concessionario la stipula di apposita polizza assicurativa per responsabilità civile da consegnare in copia all'Amministrazione Comunale;
- d) provvedere alla pulizia dell'area non coperta data in concessione;
- e) effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti dalla sua attività, secondo le disposizioni comunali vigenti, nonché in base a quanto impartito dall'ufficio ecologia del Comune per il conferimento, la dotazione e l'ubicazione dei cassonetti. È a carico della ditta concessionaria il pagamento della TARSU, secondo le norme vigenti;
- f) il bar dovrà rispettare gli orari stabiliti dall'apposita ordinanza sindacale e non potrà essere effettuata la chiusura settimanale e la chiusura per ferie nel periodo 15 aprile – 30 settembre per più di due mattine la settimana;

- g) il gestore del bar dovrà comunque comunicare i periodi di chiusura che intende effettuare nel periodo di apertura facoltativo;
- h) non somministrare per asporto bevande in contenitori di vetro, che dovranno essere consumate sul posto, al fine di evitare che le bottiglie di vetro vengano abbandonate all'interno del parco diventando oggetti pericolosi;
- i) effettuare l'apertura dell'esercizio entro tre mesi dall'aggiudicazione, previo ottenimento del parere favorevole dell'ASL competente e dell'autorizzazione comunale;
- k) segnalare tempestivamente per iscritto al Comune di Sersale eventuali inconvenienti, problemi o danni causati da terzi alla struttura di proprietà comunale;
- l) versare una cauzione pari al canone di concessione, a garanzia dell'adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione;

Il conduttore, prima della sottoscrizione del contratto /Convenzione di locazione, stipulerà adeguate polizze assicurative per rischi e per danni a terzi in conseguenza dell'esercizio della propria attività, che saranno consegnate in copia al Comune di Sersale.

Le spese del contratto di locazione e di registrazione saranno a carico del Conduttore.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Clausola risolutiva espressa – Oltre a quanto previsto dall'art. 1453 del C.C. per inadempimento delle obbligazioni contrattuali, si conviene che, ai sensi dell'art. 1456 del C.C. costituiscono motivo per la risoluzione del contratto, senza pregiudizio di ogni altra azione per rivalsa di danni, le seguenti ipotesi:

- a) l'applicazione di 3 penalità nel corso di un periodo di dodici mesi dell'attività del pubblico esercizio oggetto della presente convenzione;
- b) apertura di una procedura concorsuale;
- c) messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività della ditta concessionaria;
- d) mancata osservanza del divieto di subappalto;
- e) inosservanza delle norme igienico-sanitarie nella conduzione del pubblico esercizio;
- f) gravi danni prodotti alle attrezzature e agli immobili di proprietà comunale;
- g) mancata integrazione dell'importo della cauzione, come previsto al punto 10) della bozza di convenzione;
- h) ogni altra inadempienza qui non contemplata o fatto che renda impossibile la prosecuzione della gestione del chiosco bar.

Tutte le clausole sopraelencate verranno riportate nel contratto di locazione.

5. OBBLIGHI E AVVERTENZE PER LE IMPRESE PARTECIPANTI

Tutte le prescrizioni, modalità e condizioni di cui al bando e al disciplinare di gara hanno il carattere dell'inderogabilità e, pertanto, si fa luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui le medesime non vengano rispettate o manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti richiesti. Si determina ulteriormente che, parimenti, costituisce motivo di esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia sottoscritta con firma leggibile e per esteso e che la stessa non sia contenuta nell'apposita busta interna, debitamente chiusa, sigillata e controfirmata o siglata sui lembi di chiusura con le modalità sopra indicate e sulla quale non sia indicato l'oggetto della gara ed il nominativo dell'impresa offerente.

Inoltre:

- il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio dell'impresa concorrente, nel caso che, per qualsiasi motivo non venga effettuato in tempo utile all'Ufficio Protocollo di cui al punto 1 del bando di gara, a nulla rilevando il fatto che il plico stesso è eventualmente pervenuto presso l'Ufficio Postale entro la scadenza prescritta;

- trascorso il termine fissato non sarà riconosciuta valida alcuna offerta, anche sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente;
- il verbale di gara non costituisce contratto; l'esito della gara formerà oggetto di apposita approvazione formalizzata con determinazione del Dirigente competente;
- l'aggiudicazione è senz'altro impegnativa per l'impresa aggiudicataria, la cui offerta rimane vincolata per 180 giorni, mentre non è tale per l'Amministrazione fino a quando non risulteranno perfezionati, ai sensi di legge, tutti gli atti conseguenti.

L'aggiudicatario dovrà:

- provvedere alla costituzione della cauzione definitiva, così come in premessa indicato. trasmettere alla stazione appaltante tutti i documenti in originale, certificati in fase di gara, quali iscrizione alla Camera di Commercio, Casellario Giudiziale e quant'altro richiesto al fine di addivenire all'aggiudicazione definitiva dell'appalto;
- depositare - in conformità alle indicazioni dell'Ufficio contratti - tutte le spese e i diritti relativi alla stipulazione del contratto e alla sua registrazione;
- firmare il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione potrà dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione e procedere all'affidamento al concorrente che segue in graduatoria;

Si avverte che comporteranno, salvo causa all'impresa aggiudicataria non imputabile, decadenza dall'aggiudicazione stessa:

la mancata presentazione della documentazione richiesta per la stipulazione del contratto e per il pagamento del relativo importo e di tutte le spese inerenti e conseguenti, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione della definitiva aggiudicazione;
la mancata costituzione delle garanzie e delle coperture entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data della relativa comunicazione.

Nei casi di cui ai precedenti punti, i locali verranno locati al concorrente che segue nella graduatoria definitiva.

Sersale 25.09.2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA
(Arch. Pian. Filippo Condino)