

# COMUNE DI DIMARO FOLGARIDA

PROVINCIA DI TRENTO

Piazza Giovanni Serra n. 10 38025 DIMARO (Tn)  
Tel. 0463.974101 fax 0463.973217 Cod. fisc./P.IVA 02401970229  
www.comune.dimarofolgarida.tn.it - [comune@comune.dimarofolgarida.tn.it](mailto:comune@comune.dimarofolgarida.tn.it)  
PEC: [comune@pec.comune.dimarofolgarida.tn.it](mailto:comune@pec.comune.dimarofolgarida.tn.it)

Prot.

Dimaro, .2021

OGGETTO: Avviso di asta pubblica per la concessione dell'azienda denominata "Il Boschetto" avente ad oggetto l'attivazione e l'esercizio punto di ristoro bar, e campo da bocce, ex L.P. 19.07.1990 n. 23. e s.m., e relativo regolamento di attuazione D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg.

L'anno duemilaventuno, il **giorno XXXX del mese di XXX alle ore XXXX** in apposita sala di questa Residenza comunale, si addiverrà ad un pubblico incanto ex art. 19 della L.P. 23/90, per la concessione d'azienda denominata "Il Boschetto" avente ad oggetto l'attivazione e l'esercizio del punto di ristoro bar, e campo da bocce. L'azienda concessa in affitto riguarderà l'attivazione e l'esercizio di un punto di ristoro bar, e campo da bocce.

Le condizioni alle quali si formalizzerà l'affidamento in gestione in oggetto saranno quelle risultanti dall'accluso schema contrattuale, con l'avvertenza che la durata del contratto sarà di anni 3 (tre) a partire dal perfezionamento del contratto, qualora nessuna delle parti comunichi disdetta all'altra a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.

Le offerte potranno essere inviate per posta o recapitate direttamente all'indirizzo in epigrafe

COMUNE DI DIMARO FOLGARIDA

PROVINCIA DI TRENTO

Piazza Giovanni Serra n. 10 38025 DIMARO (Tn)

***entro le ore XXXX del XX.xx.2021,***

e per essere valide dovranno pervenire in piego sigillato riportante all'esterno la dicitura "Asta pubblica per la concessione dell'azienda denominata "Il Boschetto"".

I pieghi che, per qualsiasi ragione, esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre il termine perentorio sopra indicato, non saranno presi in alcun modo in considerazione (anche se spediti in data anteriore).

Non si darà corso all'apertura della busta sulla quale non sia apposta l'indicazione relativa all'oggetto dell'asta o non sia apposto l'esatto indirizzo di recapito.

La gara sarà aggiudicata all'operatore economico che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per il Comune sulla base del criterio del prezzo più alto in aumento, ai sensi dell'articolo 18 comma 13 della LP 23/90.

La seduta pubblica di gara si terrà il giorno **XX.xx.2021** alle **ore xx**, presso la sede del Comune di Dimaro Folgarida, piazza Serra n. 10.

Il responsabile del procedimento assistito dai testimoni, constata la regolarità della pubblicazione dell'avviso d'asta, provvederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica della regolarità della

documentazione, all'apertura e alla verifica delle offerte, nonché all'aggiudicazione del contratto al soggetto che ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'amministrazione.

Il predetto plico dovrà contenere:

**Plico A - dichiarazione sostitutiva** di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 DPR 445/00, sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o, legale rappresentante nell'ipotesi di società, attestante:

1 – le generalità complete del partecipante, il codice fiscale e la partita IVA e la cittadinanza;

2 - l'indicazione della Camera di Commercio nei cui registri degli esercenti il commercio il richiedente è iscritto, nonché la data, il numero di iscrizione ed il tipo di attività per la quale ha ottenuto l'iscrizione;

3 – l'iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio competente se l'offerente è impresa commerciale, con indicazione del numero di iscrizione, nonché le generalità delle persone legittimate a rappresentare ed impegnare legalmente la Ditta;

4 – di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di non avere presentato una domanda di concordato, né di versare in stato di sospensione dell'attività commerciale e di non versare in alcuna delle cause di incompatibilità a trattare con la Pubblica Amministrazione;

5 – di non avere riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della vigente normativa;

6 – di essere in regola con le disposizioni in materia di prevenzione della delinquenza mafiosa - antimafia;

7 – di aver preso visione dei luoghi, e dell'immobile oggetto della presente gara nonché del contratto e di ritenere l'offerta che produce nel complesso remunerativa;

8 - di accettare l'affidamento alle condizioni tutte del presente bando e del contratto di concessione.

Ai sensi degli artt. 38 comma 3°, 46 e 47 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa approvato con DPR 28.12.2000 n. 445, tutte le dichiarazioni di cui al presente bando dovranno essere corredate di copia fotostatica, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità ovvero, qualora ne ricorrano i presupposti, nei modi e nelle forme di cui all'art. 12 comma 3 D.lgs 17-03-95 n. 157, come sostituito dall'art. 11 del D.lgs 25-02-2000 n. 65.

E' fatta salva la facoltà degli offerenti di includere all'interno della busta direttamente le certificazioni rilasciate dagli enti competenti.

**Plico B - offerta in bollo da € 16,00** sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o legale rappresentante nell'ipotesi di società, recante l'indicazione in cifre ed in lettere dell'ammontare del canone mensile dell'affitto d'azienda, al netto dell'IVA, che il concorrente si impegna a corrispondere.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

L'asta sarà tenuta partendo da un prezzo base pari a euro 2.400,00.-, al netto di IVA, su base annuale.

L'offerta economica dovrà essere contenuta in un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recante la dicitura "contiene offerta economica".

All'interno della busta non dovrà essere inserito nessun altro documento.

A pena di esclusione, l'offerta presentata da più soggetti dovrà essere sottoscritta congiuntamente da tutti gli offerenti.

A pena di esclusione, qualora la documentazione o l'offerta rechi la firma di persona diversa dal legale rappresentante, dovrà essere allegata copia dell'atto giustificativo dei poteri del sottoscrittore (procura speciale allegata in originale o in copia autentica).

Non saranno riconosciuti in conto affitto eventuali investimenti di miglioramento e rinnovo delle attrezzature e degli arredi. L'offerente che in ogni caso opti per l'esecuzione di lavori e/o forniture dovrà presentare apposito progetto, debitamente corredato da computo metrico, che individui

esattamente tipologia delle soluzioni e caratteristiche dei materiali. L'Amministrazione potrà prevedere l'assunzione parziale della spesa acquisendo detti investimenti. Nel caso in cui l'Amministrazione decida nel frattempo di eseguire acquisti che vadano a migliorare le dotazioni dell'azienda, si riserva di poterne imporre l'acquisto al soggetto vincitore della gara, tenendo conto che detti oneri saranno opportunamente capitalizzati sul corrispettivo proposto a meno che l'assegnatario dell'azienda non opti per la corresponsione di quanto dovuto in unica soluzione. Gli acquisti in tale ipotesi non potranno superare gli € 5.000,00.-

L'Amministrazione non prenderà in considerazione offerte condizionate, generiche o mancanti di alcuni degli elementi richiesti. Formalizzerà comunque l'aggiudicazione se pervenga una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e vantaggiosa dall'amministrazione.

Nel caso di discordanza tra importo indicato in cifre e quello in lettere prevarrà il più favorevole per l'Ente.

La presentazione dell'offerta equivarrà a proposta irrevocabile da parte dell'offerente mentre non vincolerà l'Amministrazione; si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia pervenuta una sola offerta valida purché ritenuta congrua e vantaggiosa dall'amministrazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese conseguenti al perfezionamento del contratto d'affitto d'azienda.

Gli interessati potranno richiedere eventuali chiarimenti al Comune di Dimaro Folgarida all'indirizzo [comune@comune.dimarofolgarida.tn.it](mailto:comune@comune.dimarofolgarida.tn.it), entro il giorno XXXXX. Il Comune pubblicherà sul proprio sito alla sezione Amministrazione Trasparente – sezione Bandi di gara e Contratti le risposte ai quesiti ed altre informazioni che il Comune stesso ritiene rilevanti entro il giorno XXXX.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 s'informano gli operatori economici che:

- i dati forniti dai partecipanti saranno trattati con esclusivo riferimento al procedimento e limitatamente alla durata dello stesso;
- il trattamento sarà effettuato con supporto cartaceo e/o Informatico
- il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura di gara;
- il Titolare del trattamento è Il Comune di Dimaro Folgarida;
- il Responsabile del trattamento è il Segretario Comunale.

Per ulteriori informazioni che si rendano necessarie rivolgersi al responsabile del procedimento, dott. Rino Bevilacqua, tel 0463/974101, in orario di ufficio

Distinti saluti.

IL SEGRETARIO COMUNALE

**SCHEMA DI CONTRATTO DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO A TERZI DELL' AZIENDA DENOMINATA "IL BOSCHETTO".**

Convenzione fra il Comune di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la concessione in affitto dell'Azienda denominata "Il Boschetto", In attuazione alla deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge.

L'anno duemila..... addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella Residenza Municipale di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ con il presente atto da valere ad ogni effetto di legge,

**F R A**

il Comune di .....(C.F. \_\_\_\_\_), che per brevità sarà di seguito denominato "Comune", per il quale interviene il signor \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Sindaco pro tempore del Comune di \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso il Comune di \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_,

**E**

la ditta \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ (codice fiscale n. \_\_\_\_\_), che per brevità sarà di seguito denominata "Affittuaria" per la quale interviene il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella sua qualità di legale rappresentante della stessa, si conviene e si stipula quanto segue.

**ARTICOLO 1**

**- OGGETTO -**

Il Comune concede a \_\_\_\_\_, in affitto per l'esercizio d'impresa l'azienda denominata "Il Boschetto" di proprietà del Comune di Dimaro Folgarida sita in Dimaro, avente ad oggetto l'attivazione e l'esercizio del punto di ristoro bar, campo da bocce.

- Si precisa che il campo polivalente (calcetto, pallavolo, tennis) è lasciato a disposizione del Comune di Dimaro Folgarida per l'organizzazione di eventi di vario genere.

L'affittuario si impegna a gestire l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue, senza modificarne l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni.

E' fatto divieto al comodatario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati, senza il consenso scritto del Comune, il quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell'Affittuaria, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso, salvo quelle espressamente previste all'art. 2.

**ARTICOLO 2**

**- SCOPO -**

Lo scopo della concessione consiste nella gestione della struttura per le finalità commerciali che l'affittuario persegue. La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.

**ARTICOLO 3**

**- DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO AZIENDALE -**

Le parti concordemente dichiarano che compongono l'azienda tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ivi compreso il locale in cui l'impresa è esercitata.

In particolare, si intendono compresi nel suddetto patrimonio i beni indicati nell'inventario che verrà controfirmato da entrambi i contraenti.

La consegna dei beni avverrà previa stesura di apposito verbale di consegna; l'inventario dei beni avverrà in contraddittorio.

Analogo verbale di consegna dovrà essere redatto al momento della restituzione dei locali al termine del contratto; le eventuali differenze con le consistenze di inventario all'inizio del contratto saranno regolate a norma dell'art. 2561 del Codice Civile.

L'avente causa si impegna ad eseguire le opere di riparazione all'interno del locale e alla sistemazione degli arredi e degli infissi, alla manutenzione ordinaria della struttura.

#### **ARTICOLO 4**

##### **- GESTIONE E APERTURA DELL'ESERCIZIO -**

L'Affittuaria si impegna a rispettare i seguenti periodi minimi di apertura dell'esercizio per ciascun anno: l'apertura stagionale obbligatoria va dal giorno 15 giugno al 15 settembre e dal 15 dicembre al 15 marzo e dovrà avvenire senza interruzioni. I periodi citati sono comunque da ritenersi minimi e l'Affittuaria potrà comunque mantenere l'apertura dell'esercizio anche per periodi superiori.

L'orario di apertura dell'esercizio dovrà essere vistato dal Sindaco ed essere in conformità alle disposizioni di cui al DPGP 01.12.1986, n.13-37/Legisl.

Ogni variazione alle predette condizioni di gestione richiede l'autorizzazione scritta da parte del Comune.

L'attività dovrà essere gestita nelle ore serali e notturne in modo da non recare disturbo al riposo dei turisti e dei cittadini.

Parimenti l'Affittuaria non può recedere o subaffittare l'azienda senza il consenso scritto del Comune.

I prezzi dei prodotti servizi al bar e bevande non potranno essere superiori alla media dei prezzi praticati in zona, salvo aumenti contingenti in caso di manifestazioni particolari debitamente autorizzati dall'Amministrazione comunale.

#### **ARTICOLO 5**

##### **- DURATA DEL CONTRATTO-**

La concessione di cui trattasi avrà la durata di anni 3 (tre) a decorrere dal \_\_\_\_\_, qualora nessuna delle parti abbia comunicato disdetta all'altra a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.

L'Amministrazione ha programmato la ristrutturazione dell'immobile da eseguirsi presumibilmente successivamente alla scadenza del contratto. Qualora i lavori di ristrutturazione, per necessità dell'Amministrazione, dovessero essere iniziati prima della scadenza del contratto l'Amministrazione si riserva di richiedere il rilascio anticipato dell'immobile, con conseguente riduzione proporzionale del canone annuale. Conseguentemente il concessionario si obbliga a rilasciare l'immobile anticipatamente a richiesta dell'Amministrazione per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione. Il rilascio dovrà essere richiesto con un preavviso minimo di 6 mesi.

Tutti i crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'Affittuaria.

Al termine del contratto, l'Affittuaria dovrà liquidare all'eventuale personale dipendente tutte le somme allo stesso spettanti per l'instaurato rapporto di lavoro sollevando l'affittante dalle responsabilità solidali previste dall'art. 2112 del Codice Civile.

Allo scopo di verificare gli adempimenti connessi con le pattuizioni del presente articolo, è consentita all'affittante l'ispezione delle scritture contabili.

#### **ARTICOLO 6**

##### **- CANONE -**

Le parti convengono che il canone annuo complessivo di aggiudicazione sia determinato in Euro XXXX, **che dovranno essere corrisposti entro il XXXX / in tre rate di pari importo entro XXXX.**

#### **ARTICOLO 7**

##### **- OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIA -**

Sono a carico dell'Affittuaria i seguenti obblighi:

a) Manutenzione e conservazione dei locali.

Sono interamente a carico dell'Affittuaria le spese relative al servizio di pulizia dei locali, di pulizia giornaliera del parco-giochi, al funzionamento delle strutture, all'ordinaria manutenzione delle stesse, alle utenze, nonché alla fornitura e funzionamento di ogni altro servizio

a) Riparazioni.

Eventuali interventi di riparazione sono a carico dell'Affittuaria; il Comune si sostituirà all'Affittuaria qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

In caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dall'Affittuaria.

b) Danni.

Il comodatario è direttamente responsabile verso il Comune e i terzi per danni causati per sua colpa da fuoriuscite dell'acqua, fughe di gas, ecc., e di ogni altro abuso o trascuratezza nell'utilizzo dei beni oggetto del presente contratto.

c) Conservazione.

E' proibito all'Affittuaria, senza preventiva autorizzazione scritta del Comune, far eseguire mutamenti nei locali ed impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino nello stato originario.

L'esposizione di cartelli, insegne o scritte dovrà avvenire con il permesso del locatore.

d) Poteri di controllo del Comune.

Il Comune ha diritto di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata, e, all'uopo, di effettuare sopralluoghi anche a mezzo propri rappresentanti o tecnici incaricati; l'Affittuaria si obbliga a lasciar visitare i locali ad addetti appositamente delegati dal Comune nei giorni di apertura, agevolando ogni intervento allo scopo di constatare lo stato e il modo d'uso dei beni.

e) Assicurazione.

All'Affittuaria è fatto carico di sottoscrivere adeguata polizza di assicurazione che copra i rischi inerenti alla propria attività e di eventuali danni a mobili ed attrezzature esistenti nei locali ed oggetto del presente contratto, assumendo a proprio carico ogni conseguente responsabilità civile e/o penale.

f) Personale.

Con riferimento al personale impiegato, il comodatario si farà carico degli oneri di assicurazione, oltre che di ogni altro obbligo previsto dalla normativa vigente in materia di assunzioni e di contrattualistica del lavoro.

g) Altri oneri dell'Affittuaria.

E' a carico dell'Affittuaria la pulizia della superficie esterna agli edifici, oltre ad ogni tipologia di utenza; sono a carico dell'affittuario tutti gli eventuali ulteriori acquisti di attrezzatura ed utensileria per l'esercizio dell'attività.

Il comodatario si impegna a trasmettere al Comune un dettagliato elenco dei prezzi praticati nel punto di ristoro. I prezzi dovranno essere in linea con quelli praticati in zona ed in strutture analoghe e le eventuali variazioni in aumento nei listini dovranno essere preventivamente concordate con il Comune stessa.

## **ARTICOLO 8**

### **- OBBLIGHI DEL LOCATORE -**

Il Comune si impegna, in qualità di locatore proprietario dell'immobile, alla stipulazione del contratto di assicurazione contro incendi e responsabilità civile contro terzi.

Il Comune si impegna, mediante proprio personale o ditte collaboratrici, ad effettuare i tagli dell'erba del parco-giochi, nonché la sostituzione e la manutenzione dei giochi siti nel parco.

Sono a carico del Comune gli oneri di manutenzione straordinaria del compendio.

## **ARTICOLO 9**

### **- SUBAFFITTO E MODIFICAZIONE DELL'IMPIANTO**

L'Affittuaria non potrà sub-affittare/subconcedere, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente senza apposita formale autorizzazione del Comune.

Non potranno altresì essere apportate innovazioni e modificazioni dello stato del terreno e degli impianti e dell'immobile, oggetto della presente concessione, senza specifica autorizzazione

formale del Comune. Se tali modificazioni od innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità od omologazione dell'impianto, l'Affittuaria dovrà acquisirle a sua cura e spese.

#### **ARTICOLO 10**

##### **- CAUSE DI RISOLUZIONE -**

La risoluzione del contratto avrà luogo prima della naturale scadenza nei seguenti casi:

- mancato pagamento dei canoni nei termini pattuiti all'art. 6;
- il mancato adempimento, da parte dell'Affittuaria, anche di una sola delle obbligazioni da lui assunte col presente contratto.
- 

#### **ARTICOLO 11**

##### **- DEPOSITO CAUZIONALE E FIDEJUSSIONE -**

L'Affittuaria versa, quale deposito cauzionale, un importo pari a Euro 4.800,00 e ciò a garanzia degli obblighi contrattuali tutti assunti, il deposito potrà esser costituito altresì con versamento in contanti.

La fidejussione perderà efficacia al 90° (novantesimo) giorno dalla cessazione del rapporto di affittanza, termine entro il quale il Comune si impegna ad espletare la verifica dello stato dei locali e dei beni oggetto del contratto.

#### **ARTICOLO 12**

##### **- VERBALE DI CONSEGNA -**

La consegna dei locali avverrà previa stesura di apposito verbale di consegna, redatto in duplice originale e sottoscritto da entrambe le parti contraenti. Il verbale di consegna è accompagnato dall'inventario completo dei beni aziendali con stato descrittivo dei locali.

Analogo verbale di consegna dovrà essere redatto al momento della restituzione dei locali per fine affitto o per qualsiasi altra ragione.

Il comodatario si impegna, al momento della scadenza del contratto o al verificarsi di una delle cause di risoluzione, alla restituzione del patrimonio aziendale comprensivo di ogni materiale di consumo (gasolio, gas, altri combustibili e materiale deperibile) nei quantitativi di cui al verbale di consegna.

#### **ARTICOLO 13**

Il canone annuo come sopra quantificato è stato determinato in misura tale da soddisfare gradualmente, mese per mese, l'eventuale diritto del concessionario all'indennità per la perdita dell'avviamento. Il concessionario pertanto, dichiara di rinunciare a chiedere la predetta indennità eventualmente spettantegli, al termine concessione, essendo già stato tacitato come sopra.

Il concedente, a propria volta, dichiara di accettare il rischio che la concessione abbia termine senza diritto per il concessionario all'indennità predetta (ad esempio per risoluzione, per inadempimento, sfratto, morosità, disdetta, recesso o sottoposizione del concessionario a procedure concorsuali) e di rinunciare, conseguentemente, a qualsiasi pretesa comunque derivante o connessa all'aver già corrisposto gradualmente, mese per mese, nel corso della concessione

#### **ARTICOLO 14**

##### **- SPESE CONTRATTUALI -**

Tutte le spese relative al presente contratto, nessuna esclusa ed eccettuata, ivi compresi i diritti di segreteria nonché le spese di registrazione, vengono assunte dall'Affittuaria.

Ai fini fiscali si dichiara che i lavori, oggetto del presente contratto sono soggetti al pagamento dell'I.V.A. per cui si chiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art.40 del D.P.R.26/04/1986 n.131.