



CITTA' DI CALTANISSETTA

Direzione II
Ufficio Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UN LOCALE E DI DUE PICCOLI BOX ALL'INTERNO DELLA VILLA CORDOVA AL FINE DI REALIZZARE UN PUNTO DI RISTORO

Il Comune di Caltanissetta come da Delibera di Giunta n. 70 del 29-04-2026 intende procedere all'assegnazione in locazione di un locale , n. 2 chioschi in ferro e n. 1 magazzino previa verifica di regolarizzazione da un punto di vista edilizio con oneri a carico dell'operatore economico precisando che l'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Alla locazione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 36/2023 salvo che per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

Di seguito si descrivono l'oggetto della locazione con le caratteristiche dell'immobile e relativo contesto, i vincoli esistenti, la composizione dell'offerta, i criteri di aggiudicazione nonché le principali condizioni contrattuali.

OGGETTO

a) Descrizione dell'immobile e suo contesto

L'immobile che l'Ente intende concedere è situato all'interno di Villa Cordova nella sua parte finale adiacente la via Giuseppina Panzica e ha dimensioni circa mq. 4,58x5,79 primo e secondo piano per un totale di circa mq. 53,04.

I locali destinati ad ospitare il bar saranno concessi in uso al locatario nello stato in cui si trovano al fine di essere destinati alle attività commerciali.

Fanno parte dell'assegnazione anche due piccoli locali indicati nella planimetria come A e B e un locale realizzato nel passato di ml 5 x ml 8 per il quale deve verificare la possibile regolamentazione.

Attività da svolgere

Il chiosco-bar potrà essere aperto tutto l'anno, con l'obbligo di apertura dal 1° giugno al 31 agosto per tutta la giornata e di aperture aggiuntive serali o festivi, senza oneri aggiuntivi, in occasione di eventi speciali promossi dall'Amministrazione Comunale, su richiesta del concedente.

All'interno dei locali concessi, si potrà svolgere attività commerciale di servizio bar per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche.

Fa parte integrante della locazione la gestione e pulizia dei bagni pubblici presenti nella Villa Cordova, con relativa apertura al pubblico senza obbligo di consumazione.

Il locatario dovrà mantenere le aree verdi con almeno 3 attività di scerbamento l'anno.

Deve essere collocato un montascale anche mobile(scoiattolo) per l'accesso dei disabili nei bagni .

E' a carico del locatario la pulizia dei vialetti e dei cestini.

Il locatario non può mutare la destinazione d'uso dei locali concessi, la funzione o la natura

giuridica, pena risoluzione del contratto di locazione.

Sarà cura del locatario mantenere gli spazi concessi con la diligenza e di riconsegnarli al locatore, alla scadenza della locazione.

Il locatario non può sublocare o concedere in comodato i locali senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Il locatario dovrà realizzare, a propria cura e spese, gli interventi di manutenzione nel chiosco oltre che nei bagni pubblici e gli arredi e le attrezzature, in funzione delle specifiche esigenze e del progetto di utilizzo.

Durata contrattuale, corrispettivo e recesso

L'affidamento degli immobili avrà durata di 6 (sei) anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, con possibilità di rinnovo non tacito per ulteriori 6 (sei) anni, previa verifica dei risultati ottenuti rispetto al progetto gestionale presentato.

Alla scadenza del periodo l'Amministrazione Comunale previa delibera di Giunta, valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per un nuovo affidamento rinnovando il contratto oppure stabilendo le condizioni normative per un'eventuale nuova procedura ad evidenza pubblica.

Per la gestione del servizio non saranno riconosciuti corrispettivi da parte dell'Amministrazione; i proventi diretti dell'attività saranno di esclusiva titolarità dell'aggiudicatario, fermo restando il pagamento di un corrispettivo annuo pari alla percentuale offerta in sede di gara sugli incassi annui del bar, oltre IVA, a fronte dell'utilizzo dei locali.

Il locatario potrà recedere anticipatamente dal contratto, con un preavviso, comunicato con raccomandata con avviso di ricevimento o con Posta Elettronica Certificata (PEC), da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione; in tale evenienza non verrà riconosciuto dall'Amministrazione alcun rimborso per gli interventi effettuati, indennizzo, risarcimento o somma a qualsiasi altro titolo vantato, fatto salvo il risarcimento eventualmente originante da fatto illecito ex art. 2043 del Codice Civile.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare al presente bando:

- Imprenditori individuali,
- Società, Consorzi, Raggruppamenti Temporanei di Imprese (R.T.I.) – costituiti o costituendi – nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea,
- Raggruppamento di due o più Imprese o.

I soggetti partecipanti al bando debbono, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione:

- non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni da parte del Comune di Caltanissetta per fatti addebitati al concessionario stesso non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo.
- La situazione di morosità non si configura qualora il partecipante sani la propria posizione debitoria entro il termine di trenta giorni dalla aggiudicazione.
- I suddetti soggetti devono essere in possesso dei requisiti richiesti al punto n. 3.
- Avere i requisiti di cui all'art. 94 e 95 del D.Lg 36/2023 recepito dalla l.r. n. 12/2023 per contrarre con la P.A.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per la partecipazione al presente bando è richiesta la compilazione di una **domanda di partecipazione**, utilizzando preferibilmente il modulo fornito (**Allegato A**), in cui si dichiara:

di voler partecipare alla gara:

- In forma singola (imprenditore individuale, società o associazione), indicandone denominazione sociale e sede legale;
- In forma associata, come membro di Consorzio, Raggruppamento Temporaneo di Imprese o raggruppamento di associazioni, indicando per ciascun soggetto denominazione sociale e sede legale;

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione, ovvero anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla gara medesima in associazione.

In caso di raggruppamento dovranno essere specificate le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati. In caso di raggruppamento la sua formalizzazione potrà avvenire anche dopo l'aggiudicazione della concessione.

Ed inoltre:

- i dati anagrafici del titolare se si tratta di impresa individuale, di tutti i soci se si tratta di società in nome collettivo, di tutti i soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, di tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del socio unico o del socio di maggioranza in caso di società con meno di 4 soci se si tratta di altro tipo di società (anche cessati dalla carica nell'anno antecedente la gara);

Si precisa che, in caso di concorrente costituito da Consorzio, Raggruppamento Temporaneo di Imprese o raggruppamento di associazioni, la domanda (Allegato A) deve essere compilata e sottoscritta da tutte le ditte/società/associazioni raggruppate.

Se, invece, trattasi di costituendo Consorzio, R.T.I. o raggruppamento di associazioni, quanto richiesto nei precedenti punti può essere assolto dalla dichiarazione/certificazione riguardante almeno uno dei soggetti. Dovrà, però, essere allegato in aggiunta **l'impegno formale di tutti i componenti alla costituzione del nuovo soggetto imprenditoriale.**

di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e più precisamente:

- di non rientrare nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo ed in amministrazione controllata, e che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di uno di tali stati ovvero non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società non sussistono le cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 e che le stesse non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa non sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. n. 575/1965;
- che nei confronti delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale, per reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'art. 17 della L. n. 55/1990;
- che i soggetti ammessi a partecipare non abbiano commesso violazioni gravi rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, ed alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali;
- che l'impresa non si trovi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di gara, in una situazione di controllo e collegamento di cui all'art. 2359 del c.c.;
- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili a norma della legge n. 68/1999;
- di non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni da parte del Comune di Caltanissetta per fatti addebitabili al concessionario stesso;

- di non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo o comunque di provvedere a sanare la propria posizione debitoria entro il termine di trenta giorni dalla aggiudicazione;
- di avere preso visione del bando e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.

Sarà inoltre necessario presentare, per ciascun nominativo indicato nell'Allegato A, la **dichiarazione dell'assenza di cause di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023** debitamente sottoscritta (**Allegato B**) e il partecipante dovrà, altresì, dichiarare la posizione INPS e INAIL al fine di poter effettuare la verifica di regolarità del **DURC (Allegato C)**.

In ogni caso il partecipante alla presente gara dovrà presentare un'**attestazione dell'avvenuto sopralluogo (Allegato E)**, da cui risulti l'accettazione dello spazio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare le verifiche previste per legge per accertare la veridicità di quanto dichiarato dai concorrenti, anche dopo l'aggiudicazione della gara, in relazione al possesso dei requisiti di partecipazione richiesti e di disporre – qualora tali controlli avessero risultato negativo – la decadenza dall'aggiudicazione, ed il risarcimento dei danni eventualmente patiti, ferme restando le ulteriori responsabilità previste dalla legge per dichiarazioni mendaci e/o falsità in atti.

Si ricorda inoltre che la falsa dichiarazione costituisce, tra l'altro, causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto.

OFFERTA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La locazione dell'immobile sarà affidata al concorrente che abbia presentato l'**offerta economicamente più vantaggiosa**, secondo i seguenti criteri:

Offerta tecnica - peso ponderale: punti 70

Progetto di gestione: relazione descrittiva dell'attività di pubblico esercizio coerente con le caratteristiche del luogo e del contesto delle attività già presenti, **in cui si dichiari l'osservanza delle seguenti tre prescrizioni minime:**

- 1) Obbligo di apertura dal 1° giugno al 31 agosto per tutta la giornata;
- 2) Obbligo di aperture aggiuntive serali o festive in occasione di eventi speciali promossi dall'Amministrazione Comunale;
- 3) Obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria dei bagni pubblici e la loro apertura tutto l'anno negli orari di apertura della Villa Cordova senza obbligo per gli utilizzatori di consumazione al bar.
- 4) Obbligo di scerbamento che dovrà avvenire almeno 3 volte l'anno in tutte le aiuole della Villa Cordova;
- 5) Obbligo di posizionare un montascale anche mobile (scoiattolo) per i bagni;
- 6) Pulizia dei vialetti e dei cestini;

Saranno valutate favorevolmente le offerte che prevederanno l'integrazione e la sinergia con attività culturali ed eventi promossi in loco, nonché l'osservanza delle regole di accesso al giardino.

L'offerta tecnica sarà valutata in base ai criteri qui sotto riportati, da esplicitare in una relazione.

La RELAZIONE dovrà illustrare sinteticamente i seguenti requisiti, in un testo di massimo 3 fogli, carattere times new roman - 12, interlinea 1 (ulteriori pagine non saranno prese in considerazione ai fini della valutazione).

Progetto di gestione del bar nel giardino di Villa Cordova	Peso: 70 punti
Requisito	Punteggio
1.MODALITÀ DI GESTIONE Tipologia dell'attività che si intende realizzare e qualità estetico funzionale degli investimenti da realizzare con particolare riferimento all'attinenza del contesto storico-artistico-culturale del complesso di Villa Cordova. Programma di installazione e manutenzione arredi e attrezzature. Programma delle manutenzioni.	30
2.PROFESSIONALITÀ NELLA GESTIONE DEL BAR Professionalità nella gestione (titoli, anzianità, ecc.), esperienze nel settore con particolare riferimento alla gestione di attività analoghe; modalità organizzative del servizio e del personale; orario di apertura al pubblico.	20
3.PROGRAMMA DI ATTIVITÀ COLLATERALI Attività proposte come collaterali all'attività di somministrazione, tenendo conto del contesto del complesso di "Villa Cordova" sia dell'Amministrazione Comunale.	10
4.EVENTUALI ULTERIORI SERVIZI OFFERTI Promozioni in giornate particolari, festeggiamenti di ricorrenze cittadine, nonché attività condotte in sinergia con l'Amministrazione Comunale e i soggetti operanti nella valorizzazione dell'intero complesso storico-culturale. Eventuali ulteriori servizi offerti in termini di manutenzione e modalità di controllo.	10
totale punteggio	70

La Commissione potrà richiedere ai concorrenti tutti i chiarimenti e le informazioni di dettaglio che riterrà opportune per la migliore comprensione degli elaborati presentati dai concorrenti.

L'attribuzione del punteggio per l'offerta tecnica avverrà applicando la seguente formula:

$$C(a) = \sum n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

W_i = punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno; $\sum n$ = sommatoria.

I coefficienti V(a)_i sono determinati dalla media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Offerta economica: peso ponderale punti 30

Comunicare la percentuale sugli incassi annui del bar (al netto di IVA), da riconoscere all'Amministrazione Comunale quale corrispettivo annuo a fronte dell'utilizzo dei locali.

All'offerta più alta saranno assegnati 30 punti.

Alle altre offerte sarà assegnato un punteggio proporzionale mediante l'utilizzo della seguente formula:

Punteggio offerta A = (offerta A / offerta più conveniente) x 30
(per offerta A si intende l'offerta in esame).

Valutazione

Sarà scelta l'offerta che, sommati i punteggi dell'offerta tecnica e di quella economica, avrà ottenuto il punteggio complessivamente più alto.

Il punteggio massimo ottenibile è pari a **100**.

La valutazione sarà effettuata da una Commissione di gara appositamente costituita.

DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

L'impresa concorrente, prima di presentare domanda, dovrà costituire garanzia a corredo dell'offerta, a pena di esclusione, pari ad euro 1.000,00 (euro mille/00) costituita, a scelta dell'offerente da:

- versamento in contanti presso la Tesoriera Comunale – IT93Y0200816700000300137310 con la causale PARTECIPAZIONE ALLA GARA PER LA CONCESSIONE D'USO IMMOBILE E GESTIONE BAR VILLA CORDOVA"; in tal caso deve essere allegata alla documentazione amministrativa l'attestazione in originale dell'avvenuto versamento.
- polizza fideiussoria bancaria o assicurativa. La fideiussione bancaria, oltre che da istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria, ai sensi del D.Lgs. 1.09.1993 n. 385, può essere rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo 01.09.1993 n. 385 "Testo unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modificazioni, che svolgono in via esclusiva o prevalente l'attività di rilascio di garanzie.
La garanzia fideiussoria, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 93 del D.Lgs. 50/2006, dovrà prevedere espressamente:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale art. 1944 c.c.;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del c.c.;
 - l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
 - la validità non dovrà essere inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta;
 - l'impegno a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva nel caso di aggiudicazione da parte del concorrente della concessione.

A prescindere dalla forma di costituzione prescelta, anche se presentata in contanti, la garanzia provvisoria deve essere accompagnata, dalla dichiarazione di impegno, di un Istituto Bancario o di una Compagnia Assicurativa, oppure di un Intermediario Finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo 01.09.1993 n. 385 "Testo unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia", a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva nel caso di aggiudicazione da parte del concorrente della concessione.

La presentazione di una cauzione non conforme comporterà l'ESCLUSIONE DALLA GARA.

Ai concorrenti diversi dall'aggiudicatario, la restituzione della garanzia avverrà entro 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno presentare entro il 14-09-2026 **alle ore 10:00** presso l'Ufficio protocollo dell'Entela domanda di partecipazione costituita da una busta grande sigillata con riportato nell'oggetto

“ AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI DUE IMMOBILI ALL'INTERNO DELLA VILLA CORDOVA AL FINE DI REALIZZARE UN PUNTO DI RISTORO” e all'interno tre buste:

- A Amministrativa
- B Offerta Tecnica
- C Offerta Economia

Ogni busta deve essere chiusa e sigillata con la ceralacca.

Nella sezione documentazione amministrativa si deve inserire:

- 1. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**, redatta in bollo (Euro 16,00), utilizzando preferibilmente il modello (**Allegato A**), datata e sottoscritta in originale dal legale rappresentante, corredata da fotocopia del **documento d'identità del legale rappresentante**;
- 2. IMPEGNO FORMALE di tutti i componenti del raggruppamento alla costituzione del nuovo soggetto imprenditoriale**, qualora si partecipi in forma associata e il Consorzio, Raggruppamento Temporaneo di Imprese o raggruppamento di associazioni debba ancora essere costituito;
- 3. Iscrizione INPS-INAIL ai fini del rilascio del DURC**
- 4. ATTESTAZIONE DI PRESA VISIONE DEI LUOGHI (Allegato B)** rilasciato dall'Ufficio Patrimonio. I concorrenti devono obbligatoriamente acquisire l'apposita certificazione attestante l'avvenuta presa visione dei luoghi e di ritiro dei documenti integrativi, rilasciata dall'Amministrazione contestualmente alla visita degli stessi.
La visita si effettuerà previo appuntamento con il personale incaricato telefonando al (Tel. 0934 74588 O 74435)
L'attestazione di presa visione dovrà essere sottoscritta contestualmente per accettazione dal titolare, legale rappresentante, direttore tecnico o da altro soggetto con potere di rappresentanza conferito con procura notarile (da esibire in copia); pertanto solo questi ultimi sono autorizzati ad effettuare il sopralluogo. La stessa attestazione sarà controfirmata dal personale incaricato dalla stazione appaltante.
Qualora l'attestazione non fosse allegata, la stazione appaltante si riserva tuttavia la facoltà di verificare la documentazione acquisita agli atti attestante l'avvenuto rilascio della certificazione e di valutarne l'ammissibilità in luogo dell'attestazione originale.
- 5. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (Allegato C)**, debitamente sottoscritta per presa visione dal rappresentante legale;
- 7. DOCUMENTO ATTESTANTE LA COSTITUZIONE DEL DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO** pari a euro 1.000,00 (euro mille/00);

Nella sezione Offerta tecnica dovrà essere inserita la documentazione secondo le prescrizioni di cui al punto 4.1 del presente bando pubblico, la **relazione illustrativa del progetto di gestione**, sottoscritta in ogni pagina dal legale rappresentante della società, in cui si dichiara l'osservanza delle quattro prescrizioni minime di cui al punto 4.1 e si illustrino le caratteristiche di gestione (requisiti) utili per l'attribuzione dei punteggi secondo i criteri suesposti.

Nella sezione Offerta economica dovrà essere indicata la percentuale sugli incassi annui del bar (al netto di IVA), da riconoscere all'Amministrazione Comunale quale corrispettivo annuo a fronte dell'utilizzo dei locali.

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura della procedura di gara è l'ammissione alla selezione avverranno, in seduta pubblica, il giorno indicato sopra nella avverrà nei locali della Direzione II di Via Duca degli Abruzzi Caltanissetta.

Successivamente, dopo la valutazione complessiva della documentazione prodotta, la Commissione procederà, in seduta riservata, all'apertura della Offerta tecnica per gli ammessi alla selezione, alla

valutazione delle offerte tecniche ivi contenute, all'assegnazione del punteggio a ciascuna offerta e a formare la graduatoria provvisoria.

Al termine la Commissione comunicherà la data e l'ora di svolgimento della successiva seduta pubblica per l'apertura dei plichi denominati "Offerta economica".

Nel luogo, giorno e orario prefissato la Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle buste "Offerta economica", all'esame della validità delle offerte economiche e all'attribuzione dei punteggi relativi alle medesime.

Infine, procederà alla formazione della graduatoria definitiva al fine di disporre l'aggiudicazione provvisoria al partecipante che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

La Commissione di gara potrà, in contraddittorio con il concorrente, verificare profili di manifesta incongruità dell'offerta anche in relazione all'incoerenza tra l'offerta tecnica e l'offerta economica. Ai fini del contraddittorio il concorrente verrà invitato a presentare una memoria esplicativa delle rilevate incongruenze. In assenza di presentazione di tale memoria, il concorrente verrà escluso.

L'Amministrazione si riserva di non aggiudicare nel caso l'offerta presentata non risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ricevuta.

In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827 del 23/05/1924.

ADEMPIMENTI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'Amministrazione Comunale verificherà la veridicità delle dichiarazioni prodotte dal concorrente risultato aggiudicatario.

L'Amministrazione inviterà il soggetto aggiudicatario a produrre, nei termini indicati, la documentazione e gli atti necessari alla stipula del contratto.

Il soggetto aggiudicatario, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, dovrà sottoscrivere l'atto concessorio in forma di scrittura privata con oneri a suo carico.

Ove l'aggiudicatario, nei termini indicati, non abbia ottemperato senza giustificato motivo a quanto richiesto ovvero non si presenti per la stipula del contratto nel giorno all'uopo stabilito, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione, fermo restando la facoltà di richiesta di risarcimento per l'eventuale danno subito, e di aggiudicare la gara secondo l'ordine di graduatoria.

In caso di mancata approvazione del verbale di aggiudicazione per motivi di interesse pubblico, l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo di sorta.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

La locazione degli immobili e della gestione del chiosco-bar sito nel giardino di Villa Cordova comporta per l'aggiudicatario i seguenti principali obblighi ed oneri:

1. Utilizzare gli immobili concessi per attuare il progetto di gestione così come risultante dalla proposta in sede di offerta.
2. Osservanza delle vigenti leggi regionali e statali in materia di commercio.
3. Ottenere, a propria cura e spese, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti tutte le autorizzazioni tecniche e amministrative necessarie allo svolgimento delle attività previste nel presente bando pubblico.
4. Corrispondere all'Amministrazione Comunale un canone annuo pari alla percentuale offerta

in sede di gara sugli incassi del bar (al netto di IVA).

5. Il canone dovrà essere corrisposto annualmente entro fine marzo dell'anno successivo a quello di riferimento il mancato o parziale pagamento del canone produrrà la risoluzione del contratto.
6. Tutte le spese occorrenti e consequenziali alla stipula e alla registrazione del contratto sono a carico dell'assegnatario della gestione del bar.
7. Provvedere alla voltura delle utenze di energia elettrica e acqua, a carico del conduttore in alternativa alla collocazione di un contatore per determinare i consumi del bar.
8. Farsi carico dello smaltimento rifiuti secondo le norme del Regolamento di Igiene del Comune di Caltanissetta.
9. Relazionare tutti i Lavori di manutenzione/adeguamento del chiosco per poter essere destinato a punto di ritrovo compreso.
10. Relazionare tutti i lavori di manutenzione adeguamento/straordinaria dei bagni pubblici previa pulizia e sanificazione che restano a carico del locatario.
11. Aprire l'esercizio al pubblico, secondo gli orari e le modalità esposte nel progetto di gestione (offerta tecnica) entro novanta giorni dall'aggiudicazione, pena il pagamento di una penale pari a euro 50,00(cinquanta/00) al giorno, per ogni giorno di ritardo sul termine previsto, rivalendosi sulla fideiussione che dovrà essere prestata a garanzia degli impegni assunti; l'Amministrazione comunale, decorsi inutilmente 30 gg dal termine di apertura previsto, si riserva la facoltà di risolvere il contratto se l'operatore non presenta giustificati motivi per il ritardo verificatosi. Resta inteso che sono salvi i termini necessari per ottenere l'autorizzazione da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA se necessari in ragione alla tipologia di lavori posto che
12. Possibilità di apertura tutto l'anno, con obbligo di apertura dal 1° giugno al 31 agosto per tutta la giornata e di aperture aggiuntive serali o festive, senza oneri aggiuntivi, in occasione di eventi speciali promossi dall'Amministrazione Comunale; l'effettuazione di attività potenzialmente disturbanti (ad esempio musica dal vivo, strumentale, ricevimenti, festeggiamenti ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzata dai responsabili del Settore Patrimonio.
13. Provvedere a propria cura e spese alla pulizia dei locali assegnati (bar), nel rispetto delle normative di igiene degli alimenti e pulizia periodica della copertura e dei canali di gronda, dei pluviali e dei pozzetti di ispezione del chiosco-bar;
14. Garantire l'uso e la pulizia dei servizi igienici per il pubblico nelle ore di apertura della Villa Cordova (compresa la fornitura di materiale igienico di consumo);
15. Obbligo di controllo della zona dei giochi e della manutenzione della villa Cordova per quanto riguarda il taglio prati e taglio erba infestante che dovrà avvenire almeno 4 volte l'anno; la mancata esecuzione del servizio di manutenzione e gestione dei bagni e delle aree verdi comporta la revoca della aggiudicazione per fatto e colpa dell'operatore economico;
16. Negli spazi del bar concessi in modo esclusivo il gestore potrà curare autonomamente strumenti e modalità di comunicazione, purché in armonia con le caratteristiche dell'identità istituzionale e culturale del sito, e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
17. Esporre il listino prezzi emesso dalla Camera di Commercio per i generi in vendita.
18. Svolgere la propria attività applicando nei confronti dei lavoratori, dipendenti o soci, condizioni normative e retributive conformi ai contratti collettivi nazionali di lavoro di settore e agli accordi sindacali integrativi vigenti e nel rispetto delle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori soci.
19. Manutenzione ordinaria dei locali concessi e degli impianti di pertinenza a carico del locatario, per tutta la durata contrattuale, nei tempi e nei modi concordati con l'Amministrazione Comunale. Il locatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per eventuali interventi di riparazione, conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento tecnico, igienico-sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto. Tali interventi saranno effettuati a carico del locatario, pena la perdita della locazione e la responsabilità che lo stesso possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune né durante né al termine del rapporto contrattuale. In ogni caso tutte le opere realizzate ad eccezione dei beni mobili, si intenderanno immediatamente acquisite dal Comune e alla scadenza della locazione il bene dovrà essere riconsegnato nel pieno possesso del locatario, senza alcun onere, obbligo di indennità ovvero rimborsi a carico di quest'ultimo.
20. Realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria solo previa autorizzazione dell'Amministrazione.

Restano a carico del locatario gli interventi di manutenzione straordinaria per l'avvio della gestione del bar.

- 21.** A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti il Concessionario dovrà prestare a favore del Comune di Caltanissetta definitiva garanzia fideiussoria bancaria o polizza assicurativa pari a Euro 5.000,00 (cinquemila/00 euro).

Tale garanzia deve protrarsi ininterrottamente sino al termine dell'allocazione, deve prevedere obbligatoriamente, a pena di esclusione, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La fideiussione dispiegherà comunque i propri effetti fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto. Dovrà inoltre essere previsto quale foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Caltanissetta.

In luogo della fideiussione potrà essere presentata analoga garanzia anche in deposito in numerario presso la Tesoreria.

La mancata costituzione della garanzia determina la revoca della concessione e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'amministrazione concedente.

- 22.** Obbligo, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, a stipulare con primario assicuratore (e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto) un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Caltanissetta) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;
- conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio;
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il Concessionario si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

- Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni dati in locazione dal Comune mediante garanzia "Rischio Locativo", per un valore di € 300.000,00. L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT o RC Prodotti dei fabbricanti o dei fornitori dei prodotti utilizzati per la preparazione dei pasti e/o l'eventuale approvazione espressa dal Comune sull'assicuratore prescelto dall'aggiudicatario – che invierà copia delle polizze al Comune di Caltanissetta – non esonerano l'aggiudicatario stesso dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte dalle suddette coperture assicurative.

- 23.** Non è ammessa la sub locazione salvo insindacabile autorizzazione da parte della Amministrazione Comunale;

- 24.** L'Amministrazione si riserva la facoltà di vigilare sul corretto esercizio dell'attività oggetto della presente locazione di effettuare controlli sul rispetto delle disposizioni contrattuali e delle vigenti normative in materia.

- 25.** Per qualsiasi controversia sarà competente il Foro di Caltanissetta.

Per quanto non previsto dal contratto di concessione, le parti faranno riferimento alla disciplina civilistica dell'affitto di locali commerciali.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., si informa che i dati forniti saranno trattati dal Comune di Caltanissetta al solo fine dell'espletamento della procedura di gara in oggetto della gestione del rapporto e successiva conservazione per scopi amministrativi, limitatamente al tempo necessario al detto fine.

Si rimanda in proposito più dettagliatamente all'Informativa sul Trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679.

Per tutto quanto non previsto dal presente articolo, si rimanda al Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e alle disposizioni applicabili in materia, compreso il D. Lgs. n. 196/2003 così come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Ufficio Patrimonio- E-mail: g.scrofani@comune.caltanissetta.it o mail: p.torrisi@comune.caltanissetta.it - Tel. 0934 74588 o 74435

Il responsabile del procedimento, ai sensi della L. 241/1990, è l'ing. Giuseppe Tomasella

Il presente Avviso è pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito Internet del Comune di Caltanissetta.

Caltanissetta,

Ufficio Patrimonio

F.to Sig.ra Patrizia Torrisi

F.to Dott. Gerlando Scrofani

IL DIRIGENTE DIREZIONE II
F.to Ing. Giuseppe Tomasella