



# COMUNE DI CHIARAVALLE

Provincia di Ancona

## AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE AD USO COMMERCIALE PER ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE – BAR ANGOLO PIAZZA RISORGIMENTO C.SO MATTEOTTI

Il Comune di Chiaravalle, in esecuzione alla:

- Delibera di Giunta Comunale n. 99 del 24.07.2025 avente oggetto “Atto di indirizzo per la concessione in locazione di unità immobiliare di proprietà comunale ad uso commerciale per servizio di somministrazione di alimenti e bevande Bar angolo Piazza Risorgimento Corso Matteotti”;
- Determinazione del Responsabile del IV Settore n. 575 del 08.08.2025 avente ad oggetto “Determina a contrarre per locazione di unità immobili di proprietà comunale ad uso commerciale per attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande – Bar angolo Piazza Risorgimento Corso Matteotti.”;

### RENDE NOTO

Che è indetta procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione di un'unità immobile di proprietà comunale a destinazione commerciale per attività di somministrazione di alimenti e bevande con prevalenza uso bar, sito al piano terra del Municipio Comunale angolo Piazza Risorgimento – Corso Matteotti distinti al Catasto fabbricati, come segue:

- Foglio 13 particella 330 sub 3;
- Foglio 13 particella 329 sub 6;
- Canone annuo di locazione a base di gara e soggetto a rialzo dell'offerente: € 17.400,00 (diciassettemila e quattrocento). oltre IVA come per legge.
- Aggiudicazione secondo il criterio del miglior prezzo rispetto a quello posto a base di gara.

L'indizione della presente procedura è da ritenersi non vincolante per il Comune di Chiaravalle, il quale a suo insindacabile giudizio potrà decidere di non dare corso alla locazione, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna presa risarcitoria nei confronti dell'Ente.

### 1. ENTE PROPRIETARIO – LOCATORE

Comune di Chiaravalle, Piazza Risorgimento n. 11 – 60033 Chiaravalle (AN) – C.F. 00166560425

Tel: 0719499011

Indirizzo mail: [info@comune.chiaravalle.an.it](mailto:info@comune.chiaravalle.an.it)

Indirizzo pec: [info@pec.comune.chiaravalle.an.it](mailto:info@pec.comune.chiaravalle.an.it)

### 2. FINALITÀ ED OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Con la presente procedura il Comune di Chiaravalle intende concedere in locazione un immobile di proprietà dell'Ente da destinare all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, al fine di consentire l'avvio di una attività con scopo aggregativo, ricreativo e di socialità, anche tenuto conto della posizione centrale dell'immobile, nonché della vicinanza al Teatro cittadino e alla Piazza cittadina;

La locazione commerciale ha ad oggetto un immobile situato al piano terra del Municipio Comunale e dispone di accessi plurimi sia su Piazza Risorgimento, civici nn.1 e 2, sia su Corso Matteotti, civici nn. 110 e 112,

I locali oggetto della locazione sono identificati nelle planimetrie catastali allegate (**Allegato A**) e sono così distinti al Catasto Fabbricati:

- Foglio 13 Particella 330 Sub 3
- Classamento: Categoria C/1<sup>a</sup>), Classe 6, Consistenza mq. 53;
- Sup. Catastale: mq. 61, Rendita: Euro 1.067,52

- Foglio 13 Particella 329 sub 6
- Classamento: Categoria C/1, Classe 7, Consistenza mq. 58;
- Sup. Catastale: mq. 73, Rendita: Euro 1.359,93

Il locale può usufruire della porzione di esterno – area porticato, anche ai fini della posa di tavolini, sedie ed ombrelloni destinati all’esercizio dell’attività commerciale.

L’area esterna non è oggetto della presente procedura ed il conduttore che intendesse farne uso è tenuto a provvedere mediante apposita richiesta di autorizzazione agli uffici competenti, ai fini dell’occupazione di suolo pubblico, nel rispetto del regolamento comunale e dietro pagamento del relativo canone.

I locali sono dotati dei seguenti impianti:

- Impianto idraulico;
- Impianto elettrico;
- Impianto di condizionamento caldo/freddo;

Il conduttore dovrà provvedere alla verifica, eventuale adeguamento e manutenzione dei suddetti impianti, nonché alla intestazione delle utenze ed al pagamento dei relativi consumi.

I locali vengono concessi in locazione già dotati di: arredi, corpi illuminanti e talune attrezzature necessarie per l’espletamento dell’attività cui il locale è destinato.

Tutti gli elementi accessori, attrezzature e dotazioni già presenti nel locale sono elencati nella lista allegata al presente bando (**Allegato B**).

### **3. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

Considerato che l’immobile in oggetto viene locato nello stato di fatto in cui si trova, per consentire ai soggetti interessati di formulare l’offerta economica in piena consapevolezza, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso lo stesso, nel termine di cinque (5) giorni antecedenti la scadenza del termine per la presentazione delle istanze. Al termine del sopralluogo verrà rilasciata attestato di avvenuto sopralluogo sottoscritto da funzionario dell’Ente. Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa (**Allegato C**).

Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con il Comune di Chiaravalle ai seguenti contatti:

Settore IV – Ufficio Lavori pubblici:

Ing. Maurizio Falchetti: mail: [maurizio.falchetti@comune.chiaravalle.an.it](mailto:maurizio.falchetti@comune.chiaravalle.an.it) - tel. 0719499263

Settore III – Ufficio gare:

Dott.ssa Eleonora Lozza: mail: [eleonora.lozza@comune.chiaravalle.an.it](mailto:eleonora.lozza@comune.chiaravalle.an.it) - tel. 0719499280

### **4. DESTINAZIONE E MODALITA’ D’USO**

#### **Destinazione d’uso.**

Il locale oggetto del presente avviso dovrà essere destinato esclusivamente ad “*esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande*” nel rispetto della normativa vigente in materia, ed in particolare della L.R. Marche n. 22 del 05.08.2021 e del Regolamento R. Marche n. 6 del 27.10.2022.

La violazione di tale obbligo determina la risoluzione di diritto del contratto.

Eventuali attività aggiuntive a quella sopra citata (quali ad esempio attività ricreative, culturali, esibizioni musicali e del tempo libero) dovranno essere preventivamente comunicate all’amministrazione comunale e dovranno essere svolte nel rispetto delle norme di settore, previo possesso dei titoli necessari e occorrenti all’uso.

La richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni e quant’altro occorrenti ai fini imprenditoriali, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell’aggiudicatario senza che l’aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune;

Spetta al conduttore assicurare una adeguata conduzione del bene in ragione della posizione dell’esercizio, della finalità della locazione e della necessità di non ledere l’immagine dell’Ente.

### **Modalità d'uso.**

Il conduttore aggiudicatario ha l'onere di avviare l'esercizio dell'attività di somministrazione per cui il bene viene concesso in locazione nel termine di 6 mesi dalla stipula del contratto di locazione, salvo proroga per motivata richiesta e previa esecuzione degli interventi e lavori di cui al successivo articolo 7.

Il conduttore aggiudicatario si impegna a garantire la piena funzionalità del locale con una apertura giornaliera pari ad almeno ore 12 (dodici).

Tenuto conto dell'adiacenza al Teatro Comunale, il conduttore è tenuto a garantire l'apertura dell'attività in concomitanza con lo svolgimento di eventi patrocinati dal Comune che si svolgeranno presso il Teatro Comunale o presso l'adiacente Piazza Risorgimento.

L'esercizio dell'attività non potrà essere sospeso per un periodo complessivo superiore a 30 (trenta) giorni l'anno, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Ente.

Spetta al conduttore esercitare l'attività con la piena osservanza di quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia, nonché possedere le necessarie autorizzazioni a tal fine previste.

Il conduttore è, altresì, responsabile, in merito all'osservanza delle disposizioni normative in materia di lavoro e sicurezza nei confronti dei lavoratori dipendenti.

### **5. IMPORTO A BASE D'ASTA E CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo posto a base d'asta per la locazione dell'immobile in oggetto di cui sopra è pari ad €17.400,00 (diciassettemilaquattrocento virgola zero).

Sono ammesse esclusivamente offerte pari o a rialzo sull'importo indicato.

Il canone mensile di locazione, risulterà corrispondente ad un dodicesimo del canone annuo risultante dall'aggiudicazione e dovrà essere corrisposto al Comune di Chiaravalle con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque (5) giorni del mese di riferimento, mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria.

Il corrispettivo annuo, come risultante all'esito dell'aggiudicazione, a decorrere dal secondo anno dalla stipula, sarà soggetto ad adeguamento ISTAT nella misura fissata dalla legge pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT.

In caso di mancato pagamento del canone di locazione per un periodo pari o superiore a tre mensilità sarà possibile procedere alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a trenta giorni, fermo restando il diritto di agire per il risarcimento di ogni ulteriore danno.

### **6. DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione commerciale viene stipulato ai sensi degli artt. 27 e segg. della L. 392/1978 per il periodo di anni sei (6) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

Il contratto è prorogato *ex lege* per l'ulteriore periodo di anni 6 (sei) salvo disdetta del conduttore, da comunicarsi formalmente almeno 12 mesi prima della scadenza.

La consegna del bene avverrà successivamente alla stipula del contratto, con sottoscrizione di relativo verbale di consegna.

### **7. STATO DELL'IMMOBILE, LAVORI ED INTERVENTI**

#### **Stato dell'immobile**

L'unità immobiliare sarà concessa in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori e pertinenze e non si darà luogo ad azione per lesione, in aumento, o in diminuzione del canone, per qualunque errore nell'indicazione delle superfici o nella descrizione dei beni stessi, dovendosi intendere come conosciuti ed accettati espressamente nel loro complesso.

- L'immobile sarà consegnato libero da persone e con all'interno gli arredi e le attrezzature di proprietà dell'Ente, compatibili con l'esercizio dell'attività commerciale cui l'immobile è destinato, i quali vengono descritti nell'**Allegato B** di cui al presente avviso. Il conduttore può procedere alla sostituzione dei suddetti arredi ed attrezzature, previa comunicazione scritta all'Ente proprietario.
- Qualora il conduttore intenda avvalersi dei beni e delle attrezzature presenti all'interno del locale, questo risulterà da apposito verbale che verrà redatto al momento della consegna dell'immobile. Il conduttore si impegna a mantenere i locali, le attrezzature ed i beni ivi presenti, con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia in modo da riconsegnarli nello stesso stato di efficienza e conservazione del momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

### **Lavori e verifiche impiantistiche**

Si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso necessitano di lavori per la messa a norma e l'avvio in funzione dell'attività da esercitarsi nel locale medesimo. In particolare, vi è la necessità di realizzare un bagno con accessibilità a soggetti disabili, nonché di procedere alla verifica e adeguamento per la messa in servizio di tutti gli impianti presenti e necessari ai fini dell'esercizio.

Tutti i lavori sopradescritti dovranno essere realizzati a cura del conduttore, che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di committente degli stessi. Gli interventi da realizzarsi dovranno essere autorizzati dal Comune di Chiaravalle, previa presentazione del relativo progetto.

L'ammontare dei lavori eseguiti, opportunamente rendicontato e periziato da tecnico professionista, potrà essere scomputato dai canoni di locazione dovuti, nel limite massimo di € 12.000,00 in dodici rate mensili, con decorrenza dall'avvio dell'attività e previa apposita rendicontazione delle spese effettivamente sostenute.

### **Interventi e migliorie**

Sono a carico del conduttore, senza diritto al rimborso i costi per la realizzazione di eventuali ulteriori interventi ritenuti utili dallo stesso conduttore per il migliore espletamento dell'attività.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa comunicazione scritta, autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Comunali e fatte salve in ogni caso le necessarie e preventive ulteriori autorizzazioni degli Enti preposti.

Resta fermo che al termine della locazione, indipendentemente dalla causa della cessazione, tutti i lavori ed interventi eseguiti, anche se a carattere migliorativo, resteranno acquisiti all'immobile locato ed a beneficio dell'Ente locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi compensi, indennità, rimborsi o risarcimenti anche parziali, e senza possibilità di alcuna compensazione con eventuali deterioramenti della cosa locata.

## **8. CUSTODIA DELL'IMMOBILE, ORDINARIA MANUTENZIONE, UTENZE**

- La custodia dell'immobile e delle relative aree esterne oggetto della locazione spetta al conduttore, il quale assume in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria del locale.
- Il conduttore si impegna a provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla manutenzione ordinaria del complesso dei beni oggetto di locazione, comprensivo degli impianti, degli arredi ed attrezzature presenti.
- Il conduttore si impegna all'attuazione degli interventi di adeguamento dei locali e degli impianti per l'agibilità ed uso dell'immobile compatibile con la loro destinazione d'uso, nonché quanto necessario per l'avviamento ed esercizio dell'attività nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, ed altresì per la successiva conservazione del bene, quali ad esempio:
  - ripristino di pavimenti e rivestimenti, apparecchi igienico sanitari, rubinetterie etc.;
  - sostituzione corpi scaldanti;
  - sostituzione e manutenzione impianti illuminanti ed audio;
  - interventi sugli impianti (luce, gas, elettrico, refrigerazione) posti in essere a titolo migliorativo o in virtù di disposizioni di legge o per necessità di manutenzione;
  - pulizia canne di aspirazione fumi e pozzetti di scarico.
- Spettano all'Ente locatore gli oneri di manutenzione straordinaria dell'immobile locato e degli impianti relativi, fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del conduttore o del personale da esso dipendente.
- Gli interventi di manutenzione straordinaria aventi carattere migliorativo, ovvero funzionali al migliore espletamento dell'attività accedente alla locazione restano a carico del conduttore e potranno essere eseguiti, anche in tal caso, previa comunicazione scritta, autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Comunali, fatte salve in ogni caso le necessarie e preventive ulteriori autorizzazioni degli Enti preposti. Resta ferma l'acquisizione al patrimonio dell'Ente al termine del rapporto contrattuale, senza che il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.
- Il conduttore dovrà tenere l'immobile nel massimo decoro, provvedendo per tutta la durata del rapporto giuridico alla corretta e puntuale pulizia del bene e delle relative pertinenze.
- Il locatore provvede alla intestazione ed al pagamento delle utenze necessarie per il funzionamento dell'immobile e per l'espletamento dell'attività esercitata (luce, gas, acqua).

- Il conduttore al termine del rapporto contrattuale ha l'onere di riconsegnare il bene pulito, libero da persone e cose di sua proprietà, nonché nel medesimo stato di efficienza e conservazione di cui al momento della consegna, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso, pena il risarcimento del danno.
- Il conduttore ha il dovere di consentire ai competenti Uffici comunali di accedere presso i locali concessi in locazioni, anche al fine di verifiche periodiche e controlli.

## **9. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

Non è consentita la sub-locazione del locale ed è vietata la cessione, anche parziale del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto.

La cessione definitiva o in affitto dell'azienda commerciale alla cui attività la locazione è collegata dovrà essere preventivamente comunicata tramite pec all'Ente, il quale potrà opporsi alla cessione in presenza di gravi motivi.

## **10. ATTIVITA' VIETATE**

È vietata l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito ex art. 100 del TULPS (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza) di cui al R.D. n. 773 del 18 giugno 1931, tenuto conto, altresì, di quanto disposto con L. Regionale Marche n. 3 del 7 febbraio 2017 recante "Norme per la prevenzione ed il trattamento del gioco d'azzardo patologico e della dipendenza da nuove tecnologie e social network", come modificata con L. Regionale Marche del 27.07.2023 n. 13.

## **11. GARANZIA - DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte con il contratto, il conduttore prima della stipula dello stesso, è tenuto a versare un deposito cauzionale, avente importo pari a tre mensilità del canone annuo di locazione. Il versamento dovrà avvenire sul c.c. della Tesoreria Comunale, intestato a Comune di Chiaravalle IBAN IT 33 0 01030 37320 000001490895 riportando quale causale "Deposito cauzionale definitivo – locazione Bar Piazza Risorgimento" In alternativa il conduttore potrà stipulare una polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria, con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà la disponibilità della somma prevista a titolo di deposito cauzionale. La polizza e/o fideiussione dovranno attestare espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni dalla semplice richiesta dell'Ente.

La garanzia prestata a titolo di deposito cauzionale potrà essere trattenuta/escussa in caso di danneggiamenti, mancato pagamento dei canoni di locazioni o delle utenze o delle manutenzioni ordinarie, ovvero in presenza di un inadempimento contrattuale. La garanzia è infruttifera, resterà vincolata per tutta la durata del contratto e sarà restituita, salvo le detrazioni resesi necessarie, al termine del rapporto contrattuale previa riconsegna dell'immobile in buono stato di conservazione.

Nel corso dell'esecuzione del contratto, la cauzione dovrà essere reintegrata, ogniqualvolta il locatore la incameri, in toto o in parte, in ragione dell'inadempimento contrattuale posto in essere dal conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro trenta giorni dalla richiesta del locatore costituisce causa di risoluzione del contratto.

La somma versata a titolo di deposito cauzionale funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice Civile.

## **12. RESPONSABILITA' CIVILE E POLIZZA ASSICURATIVA**

Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e risponde, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore, per i danni di qualsiasi natura, cagionati al Comune, agli utenti, a terzi e a cose in relazione alla custodia e alla conduzione dell'immobile locato, nonché all'esercizio dell'attività prevista e/o consentita a termini del presente contratto e per l'intera durata del medesimo.

Il conduttore è, pertanto, tenuto a stipulare e produrre al Comune, prima di sottoscrivere il contratto, pena la decadenza dall'aggiudicazione, le seguenti polizze:

- Polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi (RCT) e prestatori di lavoro (RCO) recante massimale unico di garanzia non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilione per sinistro). Nell'anzidetta polizza devono risultare assicurati il conduttore, i suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo, nonché ogni altra persona del cui operato lo stesso debba rispondere a norma di legge. La polizza non dovrà escludere dal novero dei terzi il Locatore (Comune di Chiaravalle) e tutti i suoi dipendenti

e collaboratori. La polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia al diritto di surroga ex art. 1916 c.c. nei confronti dell'Amministrazione – locatore, dei suoi dipendenti ed amministratori.

- Polizza per il Rischio Locativo, a copertura dei danni sul complesso dei beni concessi in locazione derivanti almeno da incendio, fulmine, esplosione, scoppio, fenomeno elettrico, acqua condotta, atti vandalici e dal cattivo uso dell'immobile imputabile al concessionario per un importo pari ad € 300.000,00 (trecentomila). La suddetta polizza deve includere anche la Garanzia Ricorso Terzi.
- Polizza per rischi catastrofali (CAT NAT) prevista dal decreto-legge 19 ottobre 2024, n. 155, convertito con modificazioni dalla L. 9 dicembre 2024, n. 189 e s.m.i. per l'importo di € 300.000,00 (trecentomila).

Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

L'esistenza di tali polizze non libera il conduttore dalle proprie responsabilità avendo le stesse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

### **13. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'immobile di cui al presente avviso sarà concesso in locazione con stipulazione di un contratto di locazione commerciale ai sensi degli artt. 27 e segg. della L. 392/1978 all'esito di procedura ad evidenza pubblica con aggiudicazione secondo il criterio del migliore prezzo, pari o al rialzo rispetto a quello posto a base di gara.

Il prezzo del canone annuo di locazione a base di gara viene fissato in €17.400,00 e la procedura sarà aggiudicata a favore del concorrente che abbia presentato l'offerta economicamente più alta rispetto all'importo suddetto.

Non saranno ammesse eventuali offerte a ribasso. Le offerte a rialzo dovranno essere aumentate di euro dieci (€ 10,00) o suo multiplo. Qualora venisse offerto un prezzo le cui cifre non risultino essere multipli di dieci, quest'ultimo sarà arrotondato per difetto se inferiore a cinque o per eccesso se superiore o uguale. La locazione sarà aggiudicata anche in presenza di una unica offerta, se ritenuta valida e purché il prezzo offerto sia pari o a rialzo rispetto a quello posto a base di gara.

In caso di parità di valore tra due o più offerte, verrà concesso un termine non superiore a 3 giorni per effettuare l'offerta a rialzo. In tale ipotesi si procederà nuovamente alla convocazione dei concorrenti ammessi per la individuazione del migliore offerente.

### **14. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a partecipare le persone fisiche e le persone giuridiche che siano in possesso dei presenti requisiti:

- possesso della capacità giuridica e d'agire;
- possesso della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- possesso dei requisiti di legge prescritti dall'art.71, del D.lgs. 59/2010 e di cui alla L. Regionale Marche 22/2021, al fine di poter aprire, operare e gestire attività per la somministrazione di alimenti e bevande;
- assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94, 95, ss del D.lgs. 36/2023 e ss.mm. ii o di altra condizione che comporti l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- assenza delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. 53, comma 16-ter del d.lgs. 30/01/2001 n. 165, introdotto dall'art. 1, comma 42, lettera l) della legge 190 del 06/11/2012, da riferirsi anche ai soggetti alle dipendenze o ai soggetti con i quali si intrattengono rapporti di natura professionale;

È necessario, altresì, che alla data di pubblicazione del presente bando i partecipanti:

- non siano in condizioni di sfratto per morosità o di occupazione abusiva nei confronti del Comune di Chiaravalle o privato o altro Ente pubblico o privato;
- non abbiano rapporti debitori, a qualsiasi titolo, ovvero abbiano integralmente saldato tutte le esposizioni debitorie nei confronti del Comune di Chiaravalle entro e non oltre la data di deposito della domanda di partecipazione al presente avviso;
- non abbiano in corso contenziosi o ulteriori situazioni configuranti conflitto di interesse con il Comune di Chiaravalle;

I candidati, all'atto di presentazione dell'istanza devono, altresì, dichiarare, sotto responsabilità penale ai sensi dell'art. 76 DPR 445/2000 e s.m.i., quanto segue:

- di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel Bando e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;

- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti, spese a carico del soggetto aggiudicatario, previsti nel presente avviso e negli atti allo stesso allegati;
  - di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali, degli obblighi e degli oneri necessari ai fini della corretta e legittima esecuzione del contratto, anche con riferimento alle norme in materia di sicurezza e assicurazione;
  - di essere a conoscenza che l'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, ecc...) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti;
  - di autorizzare il Comune di Chiaravalle al trattamento dei personali forniti e di aver preso visione dell'Informativa Privacy.
- I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.
  - In caso di società, cooperative, consorzi e ATI i requisiti dovranno essere posseduti da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza e dai soggetti di cui all'art. 94, c.3 del D.lgs. 36/25023;
  - Non è ammessa la presentazione, anche in via indiretta di più domande. Il soggetto che presenta domanda per conto di una società di persone o di capitali di un ente o di un'associazione non la potrà presentare contemporaneamente come singola persona fisica;

## **15. TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

I soggetti interessati, a pena di esclusione, dovranno far pervenire la propria domanda di partecipazione, al Comune di Chiaravalle, entro e non oltre la seguente data:

**ore 12:00 del 09.09.2025**

Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura **“Avviso pubblico per l'assegnazione in locazione – Bar angolo Piazza Risorgimento C.so Matteotti”**  
Il plico dovrà contenere DUE separate buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura:

- A) una busta recante la dicitura “Documentazione amministrativa”;
- B) una busta recante la dicitura “Documentazione economica”.

### **BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

La busta A, sigillata e controfirmata nei lembi di chiusura, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) domanda di partecipazione, in bollo da € 16,00, redatta secondo il modello di cui all' **Allegato D** al presente avviso, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, corredata dalla copia di un valido documento di riconoscimento d'identità di colui che sottoscrive la domanda e contenente la dichiarazione circa il possesso dei requisiti per la partecipazione alla presente procedura e le ulteriori dichiarazioni come indicate nel precedente art. 14;
- b) dichiarazione di avvenuto sopralluogo attestante la presa visione dell'immobile rilasciata dall'Amministrazione locatrice.

### **BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA**

La busta B, sigillata e controfirmata nei lembi di chiusura, corredata dalla copia di un valido documento di riconoscimento d'identità di colui che sottoscrive la domanda, dovrà contenere, a pena di esclusione l'offerta economica, in bollo da € 16,00, redatta secondo il modello di cui all'**Allegato E** al presente avviso, indicante in cifre ed in lettere il prezzo di locazione annuo, pari o in rialzo rispetto all'importo posto a base di gara.

L'offerta è nulla e comporta esclusione dalla procedura se il prezzo viene indicato in ribasso rispetto all'importo a base di gara;

Non sono ammesse offerte condizionate, espresse in modo indeterminato o recanti, aggiunte, cancellazioni o correzioni.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettera e quello indicato in cifre sarà ritenuta valida l'indicazione in lettera;

## **16. CAUSE DI ESCLUSIONE**

Sono causa di esclusione:

- Le offerte pervenute oltre il termine di scadenza o non sigillate correttamente;
- Le offerte prive di sottoscrizione dell'offerente o del legale rappresentante, in caso di persona giuridica;
- Le offerte prive degli elementi essenziali (istanza di partecipazione; attestazione sopralluogo, offerta economica);
- Le offerte presentate direttamente o indirettamente dal medesimo istante;
- Le offerte economiche indicanti un prezzo inferiore rispetto a quello posto a base d'asta.

## **17. MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA**

In data 10.09.2025 alle ore 09:00 in seduta pubblica, presso la sede del Comune di Chiaravalle, Piazza Risorgimento 11 si provvederà all'apertura delle buste, dando atto in apposito verbale delle seguenti attività:

- Verifica della correttezza e regolarità dei plichi e successivamente della documentazione amministrativa, al fine della ammissione o esclusione dalla gara;
- Apertura dell'offerta economica dando lettura del canone offerto da ciascun concorrente ammesso e redazione della relativa graduatoria.

Qualora si ritenga necessario invitare uno o più concorrenti a completare o fornire chiarimenti in ordine alle dichiarazioni presentate, la procedura sarà sospesa e rinviata assegnando un termine perentorio di 3 (tre) giorni lavorativi per le relative integrazioni.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà formulato la migliore offerta secondo il criterio del miglior prezzo, ovvero del maggiore rialzo rispetto all'importo del canone di locazione annuo posto a base di gara.

## **18. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il verbale contenente individuazione dell'aggiudicatario, quale migliore offerente, ha valore provvisorio, in quanto subordinato alla verifica dei requisiti dallo stesso dichiarati con la presentazione dell'istanza di partecipazione.

A completamento positivo delle verifiche attuate dall'Ente, si procederà alla stipulazione del contratto di locazione.

- Il contratto dovrà essere stipulato nel termine di 60 giorni dalla avvenuta comunicazione di aggiudicazione, fatto salvo l'accoglimento di motivata richiesta di proroga. La mancata sottoscrizione del contratto nei termini di cui sopra determina la possibilità di procedere alla revoca dell'aggiudicazione con scorrimento della relativa graduatoria, purché l'offerta sia valida ovvero uguale o superiore al prezzo posto a base di gara.
- Prima della sottoscrizione del contratto, il conduttore è tenuto a provvedere al deposito della cauzione di cui al precedente art.11 avente importo pari a tre mensilità del canone annuo di locazione o in alternativa alla stipula di apposita polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria per il medesimo importo ed alla stipula delle prescritte polizze assicurative RCT/RCO, Rischio locativo e CAT NAT come meglio descritte al precedente art 12.

Il rispetto delle suddette condizioni entro il termine massimo della data fissata per la stipulazione del contratto, ne impedisce la relativa sottoscrizione.

- Tutte le spese, imposte e tasse derivanti dalla stipulazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

## **19. COMUNICAZIONI**

Le comunicazioni relative allo svolgimento della presenta procedura verranno effettuate esclusivamente tramite posta elettronica certificata, all'indirizzo indicato con la presentazione della istanza di partecipazione. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione dovranno essere tempestivamente segnalate all'Ente, il quale, in mancanza, declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

## **20. ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE**

Saranno ad esclusivo carico del gestore, oltre a quanto altrove già indicato nel presente avviso:

- la realizzazione degli interventi per la messa a norma e l'avvio in funzione dell'attività da esercitarsi nel locale medesimo. In particolare, la realizzazione di un bagno con accessibilità a soggetti disabili,

e la verifica e messa in servizio di tutti gli impianti presenti e necessari ai fini dell'esercizio dell'attività. La mancata o incompleta realizzazione dei suddetti lavori nel tempo fissato per l'avvio dell'esercizio dell'attività è causa di risoluzione del contratto;

- l'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, pena la risoluzione del rapporto contrattuale, nel termine di 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto medesimo, salvo proroga per motivata richiesta concessa dall'Ente locatore;
- la manutenzione ordinaria dei locali, di tutti gli impianti tecnologici ivi presenti e delle attrezzature presenti;
- l'attuazione degli interventi di adeguamento dei locali e degli impianti per l'agibilità ed uso dell'immobile compatibile con la loro destinazione d'uso, nonché quanto necessario per l'avviamento ed esercizio dell'attività nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, ed altresì per la successiva conservazione del bene;
- la comunicazione all'Ente di tutti gli interventi, anche migliorativi, che si intendano effettuare sull'immobile, al fine di ottenere l'autorizzazione agli stessi;
- l'attivazione ed intestazione delle utenze relative ad acqua, gas, corrente elettrica etc. ed il pagamento delle relative bollette;
- la pulizia dei locali e delle aree esterne di pertinenza degli stessi;
- l'esercizio della facoltà d'uso e godimento dell'immobile in conformità alla destinazione d'uso del medesimo;
- il rispetto del divieto di installazione di slot machine ed apparecchi per il gioco d'azzardo lecito;
- il rispetto del divieto di sub locazione e cessione del contratto, se non nei limiti di legge;
- l'impegno ad avviare l'esercizio commerciale nel termine di 6 mesi dalla stipula del contratto, salvo proroga per motivata richiesta;
- l'impegno a garantire un orario di apertura giornaliera di almeno dodici ore e in concomitanza con gli eventi patrocinati dal Comune di Chiaravalle presso il Teatro Comunale e Piazza Risorgimento;
- l'impegno a non sospendere l'esercizio dell'attività per un periodo complessivo superiore a 30 giorni, salvo espressa autorizzazione dell'Ente;
- procedere alla stipula di idonee polizze assicurative RCT/RCTO, "Rischio Locativo" e per eventi catastrofali (CAT NAT);
- il pagamento del canone di locazione, fatta salva la possibilità di risoluzione del contratto in caso di mancato pagamento di n. 3 mensilità, previa diffida ad adempiere;
- il pagamento delle spese inerenti la gestione dei locali, comprese imposte, tasse e contributi comunque denominati;
- la richiesta ed ottenimento presso gli Enti preposti di tutte le necessarie autorizzazioni, licenze, nulla osta, funzionali all'esecuzione degli interventi necessari per l'avvio e l'espletamento dell'attività;
- l'applicazione delle leggi e delle normative specifiche di settore, con osservanza dei contratti collettivi di lavoro e delle norme in materia di sicurezza nei confronti dei lavoratori dipendenti, nonché della normativa antincendio in qualità di gestore dell'immobile;
- la riconsegna del bene e delle attrezzature concesse in locazione nel medesimo stato di efficienza e conservazione di cui al momento della consegna, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso, pena il risarcimento del danno;
- il mantenimento per tutta la durata del contratto di una condotta nei confronti dell'Amministrazione Comunale improntata ai canoni di lealtà e buona fede, con l'impegno a comunicare tempestivamente al locatore le esigenze legate alla manutenzione dell'immobile, all'esercizio dell'attività per la quale l'immobile è concesso in locazione, alla possibile esistenza di situazioni tali da arrecare pregiudizio all'immobile o a persone, salvo il dovere di provvedere alla comunicazione anche nei confronti delle autorità competenti;
- consentire ai competenti Uffici comunali di accedere presso i locali concessi in locazioni, anche al fine di verifiche periodiche e controlli.

## **21. PENALITÀ**

Nel caso di infrazione relative alle prescrizioni del presente bando si applicherà una penale da € 100,00 a € 1.000,00 per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative giustificazioni.

Il pagamento della penale potrà avvenire mediante prelievo sulla cauzione fino a concorrenza dell'importo della medesima, con obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la decadenza. Per l'eventuale parte eccedente si procederà, in caso di mancato pagamento, al recupero coattivo.

## **22. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 GDPR e del D.lgs. 169/2023, come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018 si informa che:

- a) i dati raccolti sono trattati per finalità connesse esclusivamente all'espletamento della procedura in oggetto e all'instaurazione e gestione del rapporto contrattuale, per lo svolgimento degli adempimenti di istituto, di legge e di regolamento correlati al contratto ed alla gestione amministrativa e contabile dello stesso;
- b) il trattamento dei dati personali (raccolta, gestione, archiviazione, consultazione) è svolto con modalità informatica e/o cartacea, idonea a garantire la sicurezza dei dati stessi;
- c) il conferimento dei dati richiesti è indispensabile e la loro mancata comunicazione consiste nell'impossibilità di potersi candidare o nella decadenza dall'affidamento;
- d) i dati raccolti possono essere comunicati all'esterno a soggetti qualificati come responsabili del trattamento ed ai soggetti che ne abbiano interesse ai sensi della Legge n. 241/1990 ed ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013.
- e) l'Affidatario può esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016

- Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Chiaravalle.
- Il Responsabile della protezione dei dati è il dott. Francesco Moroncini della ditta Morolabs srl di Montemarciano.
- Il legale rappresentante della ditta affidataria dichiara di aver preso visione della informativa di cui all'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) disponibile presso il sito internet del Comune di Chiaravalle [www.comune.chiaravalle.an.it](http://www.comune.chiaravalle.an.it) - sez. Informativa Privacy.

## **23. INFORMAZIONI GENERALI – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

- Il Responsabile del Procedimento (RUP) ai sensi dell'art. 6 della L. 241/1990 è l'Ing. Mirco Girini, Responsabile IV Settore – Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Chiaravalle.
- Tutte le informazioni inerenti la presente procedura potranno essere richieste presso l'Ufficio Gare e l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle, ai seguenti contatti:  
Telefono: 0719499280 – 0719499263;  
E-mail: [maurizio.falchetti@comune.chiaravalle.an.it](mailto:maurizio.falchetti@comune.chiaravalle.an.it); [leonora.lozza@comune.chiaravalle.an.it](mailto:leonora.lozza@comune.chiaravalle.an.it)
- Il presente avviso viene pubblicato all'Albo pretorio on line del Comune di Chiaravalle, nella home page del sito istituzionale dell'Ente.
- Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso, si richiamano le norme di legge e regolamentari vigenti in materia.
- Il Comune di Chiaravalle, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, modificare, annullare o revocare la procedura relativa al presente avviso e di non dare seguito ad alcun affidamento in locazione, senza che ciò comporti alcuna pretesa da parte degli istanti.

Chiaravalle, 08/08/2025

IL RESPONSABILE IV SETTORE  
Ing. Mirco Girini

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/20056 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

- **Allegato A: Planimetrie catastali**
- **Allegato B: Elenco beni ed attrezzature**
- **Allegato C: Attestato avvenuto sopralluogo**
- **Allegato D: Modello Istanza di partecipazione**
- **Allegato E: Modello offerta economica**