



# COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale  
SETTORE TECNICO

## **BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE COMUNALE DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE e/o DIREZIONALE SITO NEL FABBRICATO COMUNALE IN LOCALITA' CAMPO\_ Via Guglielmo Milana, snc**

in esecuzione alla delibera di Giunta di Consiglio Comunale n. 23 del 07.05.2021, recante aggiornamento del D.U.P. 2021-23 e Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, è indetta gara mediante procedura aperta per la concessione in locazione di immobile comunale destinato ad attività commerciale e/o direzionale.

### **ART. 1 (ENTE APPALTANTE)**

Comune di Olevano Romano\_Via del Municipio n. 1 – 00035OLEVANO ROMANO (RM) Tel. 06956001  
Pec [protocollo@pec.comune.olevanoromano.rm.it](mailto:protocollo@pec.comune.olevanoromano.rm.it)

### **Art. 2 (OGGETTO DELLA GARA – DESTINAZIONE E DESCRIZIONE STRUTTURA)**

Concessione in locazione dei locali adibiti attività commerciale e/o direzionale, siti nel fabbricato comunale denominato “Ex Farmacia Comunale” in Località Campo, snc – Via Guglielmo Milana, snc, e precisamente di seguito meglio identificati:

- Unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 14 Particella 309 Sub. 2 - Cat. C/1 . - rendita 8.143,39 € ed avente una Superficie Catastale di 480 mq (Consistenza 438 mq);

La struttura è composta dai locali indicati nell'allegata planimetria.  
Classe energetica **G**.

### **Art. 3 (CANONE A BASE D'ASTA)**

Il canone base d'asta richiesto per la locazione è di **€ 2.000,00 (duemila/00) mensili pari a € 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui;**

Dopo il primo anno il canone verrà annualmente aggiornato in base alla variazione accertata dell'ISTAT nell'anno precedente con riferimento ai prezzi al consumo degli operai e impiegati, nella misura della percentuale di legge.

### **ART. 4. (CONDIZIONI PREVISTE PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DELLA STRUTTURA)**

La gestione e locazione della struttura sarà oggetto di specifico contratto con il Comune di Olevano Romano e si baserà sulle seguenti condizioni ed elementi fondamentali:

#### **Durata del contratto di locazione**

Il contratto di locazione avrà durata di anni SEI a partire dalla data di consegna dei locali al locatario con possibilità per il Comune di rinnovare l'affidamento per ulteriori anni 6 (SEI) per motivi di interesse pubblico, e previa positiva verifica dell'attività svolta dal locatario durante la gestione. Nel corso dell'attività, in caso di riscontro negativo il Comune avrà diritto a revocare l'affidamento della locazione senza che il locatario possa avanzare pretesa di risarcimento o altro, anche prima della scadenza contrattuale qualora si verificano le seguenti condizioni:

- Siano accertate e documentate un massimo di tre violazioni alle norme igienico sanitarie;
- Non venga corrisposto il pagamento del canone di locazione per tre mensilità anche non consecutive;
- In seguito a segnalazioni comprovate da parte dell'utenza di gravi disservizi;
- Nel caso si verificano situazioni imprevedibili che non consentano la prosecuzione dell'utilizzo dei locali da parte del concessionario, in particolare quando siano venute a mancare le condizioni di agibilità e di sicurezza dei locali.

Il provvedimento di sospensione o di revoca, dovrà essere comunicato dall'Amministrazione con un preavviso di almeno tre giorni. Il provvedimento ha comunque efficacia immediata in presenza di situazioni imprevedibili ed urgenti.

#### **ART. 5 (VINCOLO D'USO)**

Il locale oggetto del presente bando e le sue pertinenze hanno il vincolo di destinazione d'uso all'attività commerciale e/o direzionale.

#### **ART. 6 (OBBLIGHI DEL LOCATARIO)**

Il locatario è tenuto a:

- Provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle attrezzature sia di proprietà che comunali e ad ogni ulteriore intervento di adeguamento dell'immobile per renderlo conforme e funzionale alla attività da svolgersi anche in relazione a normative future. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che il locatario intende effettuare che comportino modifiche del bene e del suo aspetto dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- Rinunciare a qualsiasi rivalsa, rimborso o indennizzo di sorta per eventuali migliorie apportate all'immobile comunale e autorizzate dal Comune che diventeranno "ipso facto" di proprietà del Comune stesso;
- Utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata ed in particolare:
  1. costituire cauzione definitiva a garanzia di eventuali danneggiamenti causati al locale, nonché a garanzia dei pagamenti dei canoni alle scadenze stabilite e del rispetto degli obblighi contrattuali (vedi ART. 13 – Cauzione definitiva).
  2. stipulare, all'inizio della gestione, specifiche polizze assicurative a copertura di ogni rischio e R.C. derivante dall'esercizio dell'attività svolta, da trasmettersi in copia al Comune (come meglio specificato all' ART. 14 - Coperture assicurative);
  3. provvedere al pagamento della tassa rifiuti in base ai metri quadrati di superficie assegnati effettuando denuncia di iscrizione all'Ufficio Tributi Comunale;
  4. Utilizzare i locali esclusivamente per le attività all'interno degli stessi autorizzate;
  5. Non consentire un sovraffollamento del locale che pregiudichi la sicurezza degli utenti;

#### **ART. 7 (PARTECIPAZIONE E REQUISITI)**

Possono partecipare alla gara coloro che:

- a) Non si trovano nelle condizioni ostative di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59 del 26/03/2010, agli artt. 11, 12, 92 e 131 del T.U.L.P.S. (R.D. 773/1931) né in tali condizioni versano il Legale Rappresentante, l'eventuale delegato o in caso di società tutti i soggetti rientranti nella casistica di cui al DPR 252/98;
- b) Che nei loro confronti non sussistono cause di divieto, sospensione o decadenza previste dall'art. 10 della legge 31/5/1965 n. 575 come modificato dal D.P.R. 03.06.1998, n. 252 (c.d. legge antimafia);
- c) Sono in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i..

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui sopra sarà autocertificato dai soggetti interessati in sede di presentazione dell'istanza, mediante sottoscrizione della dichiarazione.

La domanda potrà essere inoltrata e sottoscritta cumulativamente anche da più soggetti che si impegnino a costituire entro 10 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione una società, dagli stessi esclusivamente composta, cui dovrà essere rilasciata l'autorizzazione amministrativa.

#### **ART. 8 (PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE)**

Procedura aperta con aggiudicazione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri di cui al seguente articolo.

L'offerta dovrà essere formulata sulla base dello schema di offerta allegato al presente bando (allegato A).

Il canone offerto dovrà essere versato mensilmente entro il 5 di ogni mese;

La prima rata anticipata dovrà essere versata all'atto della stipula del contratto.

#### **ART. 9 (OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA)**

L'offerta economicamente più vantaggiosa verrà determinata in base al massimo aumento del canone offerto rispetto a quello base posto a base di gara. L'offerta dovrà prevedere un canone pari o superiore a quello previsto a base d'asta.

**ART. 10**  
**(CAUZIONE PROVVISORIA)**

A garanzia dell'offerta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale provvisorio di € 500,00 pari al 25% dell'importo del canone mensile di locazione da costituirsi:

- con versamento presso la Tesoreria Comunale – Banca di Credito Cooperativo di Bellegra \_ Filiale di Olevano Romano CAUSALE “DEPOSITO CAUZIONALE LOCAZIONE EX FARMACIA COMUNALE - CAUZIONE CAP. 680” a garanzia degli impegni assunti da detrarre dal costo complessivo dovuto in caso di assegnazione del lotto o, in caso contrario, da rimborsare al richiedente;

Il deposito rimane vincolato fino alla sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario del contratto di locazione, mentre ai concorrenti non aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara verrà immediatamente rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti.

**ART. 11**

**(MODALITA' DI PARTECIPAZIONE - INVIO OFFERTE - DOCUMENTAZIONE E TERMINE)**

Chiunque abbia interesse a partecipare alla gara dovrà presentare al Protocollo Generale del Comune di Olevano Romano, Via del Municipio n. 1, **entro e non oltre le ore 12.00 del 31/05/2022** un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione. Su tale plico dovrà riportarsi l'esatta denominazione del mittente, nonché la seguente dicitura: “NON APRIRE-OFFERTA PER CONCESSIONE IN LOCAZIONE LOCALE “EX FARMACIA COMUNALE””.

All'interno di detto plico dovranno essere inserite due distinte buste, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, sulle quali dovranno essere apposte, le seguenti diciture:

- BUSTA N. 1 - Domanda e documentazione;
- BUSTA N. 2 - Offerta economica.

I plichi possono essere consegnati a mano al protocollo comunale o spedite per mezzo del servizio postale all'indirizzo sopraccitato e, comunque, a totale rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giungessero a destinazione in tempo utile. Oltre il termine previsto, i plichi non verranno presi in considerazione, anche se spediti per posta raccomandata anteriormente alla scadenza, non valendo la data di spedizione.

**La BUSTA N. 1 CHIUSA** recante la dicitura “DOMANDA E DOCUMENTAZIONE” dovrà contenere, a pena di esclusione:

- domanda di partecipazione debitamente sottoscritta dal legale rappresentante corredata dalla dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 debitamente sottoscritta con la quale il concorrente assumendosene la piena responsabilità attesti il possesso dei requisiti richiesti dal Comune di Olevano Romano e, se del caso, l'impegno dei sottoscrittori a costituire idonea società in caso di aggiudicazione, entro il termine di 10 gg. dalla comunicazione del comune;
- fotocopia di documento d'identità;
- cauzione provvisoria prestata come indicato al precedente art. 10 del bando.

**La BUSTA N. 2 CHIUSA** recante la dicitura “OFFERTA ECONOMICA” dovrà contenere l'offerta economica consistente nell'importo complessivo mensile offerto pari o in rialzo rispetto al canone posto a base di gara di € 2.000,00 (duemila/00) mensili.

L'offerta economica dovrà essere espressa in cifre ed in lettere, in caso di contrasto tra gli importi indicati, prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

**ART. 12**  
**(APERTURA DELLE OFFERTE)**

La gara sarà esperita il giorno 15/06/2022 alle ore 12,00 presso la sede del Comune di Olevano Romano, in seduta pubblica. Il Presidente della Commissione di gara valuterà l'ammissibilità delle richieste di partecipazione pervenute e quindi procederà all'esame delle offerte economiche (area qualità e area canone) di ciascuna istanza ammessa ed alla determinazione della graduatoria finale. Si procederà alla aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida. L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere ad alcuna aggiudicazione senza che nessun offerente possa vantare diritto alcuno. Le offerte presentate saranno ritenute valide per giorni 90 (novanta) dalla data di esperimento della gara.

**ART.13**  
**(CAUZIONE DEFINITIVA)**

L'aggiudicatario, a garanzia degli obblighi contrattuali assunti, dovrà versare una cauzione definitiva pari a due mensilità dell'importo di aggiudicazione da costituirsi entro la data di sottoscrizione del contratto:

- Fideiussione Bancaria o Polizza Fideiussoria assicurativa.

La cauzione verrà svincolata alla fine del periodo di concessione, previa positiva verifica circa il pieno adempimento degli obblighi contrattuali.

#### ART. 14. COPERTURE ASSICURATIVE

Il locatario è costituito custode della parte di immobile e delle aree esterne concesse ed è direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi dei danni causati.

Il concessionario è responsabile dell'esatto adempimento del contratto e della perfetta esecuzione del servizio. Di conseguenza, risponderà nei confronti dei terzi e dell'Amministrazione per inadempimento alle obbligazioni contrattuali.

Durante l'esecuzione del contratto, il concessionario è responsabile per danni derivanti a terzi, anche conseguenti all'operato dei suoi dipendenti, e pertanto dovrà adottare tutti i provvedimenti e le cautele necessarie, con obbligo di controllo.

E' fatto dunque obbligo al concessionario di mantenere l'Amministrazione Comunale sollevata e indenne da azioni legali e richieste risarcitorie per danni, avanzate da terzi danneggiati.

Grava altresì sul concessionario l'obbligo, da ritenersi sempre compensato nel corrispettivo di concessione, di produrre, almeno dieci giorni prima dell'inizio del servizio le polizze di assicurazione sotto riportate, da mantenersi attive per tutta la durata contrattuale:

- Apposita polizza ai fini della copertura del rischio locativo, intendendosi per tale le conseguenze della responsabilità civile che gravino sul locatore ai sensi degli artt. 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per i danni ai locali e ai beni mobili di proprietà dell'Amministrazione condotti in locazione con un massimale non inferiore a € **400.000,00** (somma assicurata pari al valore di tutti i locali dati in locazione). La polizza dovrà espressamente prevedere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Amministrazione secondo il testo che segue o equivalente:  
Salvo il caso di dolo, la Società dichiara di rinunciare all'azione di rivalsa che possa competere ai sensi dell'art. 1916 del Codice Civile nei confronti del Comune di Tornata, suoi amministratori, dipendenti e di tutti coloro che partecipino all'attività dell'Amministrazione stessa;
- Apposita polizza ai fini della copertura della Responsabilità civile per tutti i danni cagionati a Terzi (R.C.T.) durante il predetto servizio, stipulata presso compagnia di assicurazione di gradimento dell'Amministrazione Comunale e riferita specificamente alla presente concessione, con espressa conferma di copertura dei danni da avvelenamento, ingestione di sostanze nocive e tossinfezioni derivanti da alimenti somministrati nell'ambito del servizio oggetto del presente appalto. La copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo inderogabile di **euro 3.000.000,00 (tremilioni/00)** per sinistro. Il novero degli "assicurati" dovrà espressamente comprendere, oltre al concessionario, il Comune di Tornata, suoi amministratori, prestatori di lavoro e consulenti, eventuali subappaltatori e fornitori. La polizza R.C.T. dovrà, inoltre, risultare espressamente estesa, a parziale deroga dell'art. 1900 c.c., alla colpa grave degli assicurati. La polizza dovrà risultare estesa almeno ai seguenti rischi:
  - RC dei prestatori di lavoro e dei parasubordinati per danni cagionati nello svolgimento delle proprie mansioni;
  - richieste di risarcimento pervenute all'assicurato anche in relazione ai danni che le imprese appaltatrici e/o persone che prestano i loro servizi per commissione/delega/appalto possono cagionarsi l'un l'altro, inclusa responsabilità personale dei dipendenti di dette società;
  - RC della committenza;
  - danni a terzi da interruzione o sospensioni totali di attività;
  - danni a terzi da inquinamento accidentale;
  - danni a cose trovantisi nell'ambito di esecuzione dei lavori;
  - danni a cose in consegna e custodia.
- Apposita polizza ai fini della copertura della Responsabilità civile verso prestatori di lavoro e parasubordinati (R.C.O.), ai sensi: (a) del D.P.R. 30 giugno 1965 n. 1124 s.m.i., (b) del D.Lgs. 23 febbraio 2000 n. 38 s.m.i. e (c) del Codice Civile per danni non rientranti nella disciplina sub (a) e (b), stipulata presso compagnia di assicurazione di gradimento dell'Amministrazione Comunale e riferita specificamente alla presente concessione.  
La copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.O. dovrà prevedere massimali adeguati all'effettiva consistenza del personale alle dipendenze del concessionario, con un massimale non inferiore al minimo **inderogabile di euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro, con il limite di euro 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila/00)** per prestatore di lavoro/parasubordinato. Il novero degli "assicurati" dovrà espressamente comprendere, oltre al concessionario, i suoi amministratori, prestatori di lavoro e consulenti, eventuali subappaltatori e fornitori. La polizza R.C.O. dovrà, inoltre, risultare espressamente estesa:
  - a parziale deroga dell'art. 1900 c.c., alla colpa grave degli assicurati;

- alle malattie professionali dei prestatori di lavoro/parasubordinati, sia riconosciute dall'INAIL, sia riconosciute per effetto di decisioni della magistratura, manifestatesi entro dodici mesi dalla cessazione del rapporto di lavoro e/o della polizza stessa.

I rischi non coperti dalle polizze, gli scoperti e le franchigie si intendono a carico del concessionario.

Qualora il concessionario disponga di polizze, stipulate in precedenza, conformi a quanto sopra indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui al punto 4 corredando le medesime di appendice dalla quale risulti che i massimali e le garanzie richieste s'intendono vincolati a favore del Comune di Olevano Romano.

Le polizze devono essere mantenute in vigore per l'intero periodo della concessione; deve altresì risultare in regola con il pagamento del relativo premio per lo stesso periodo indicato.

#### **ART. 16 (CONSEGNA DEI BENI – CONTRATTO)**

L'atto di presa in carico della struttura, obbligatoriamente, preceduto dall'effettuazione di apposito sopralluogo tra il locatario ed un rappresentante del Comune.

L'attività di somministrazione alimenti e bevande dovrà iniziare entro novanta giorni dalla stipula del contratto. Tutte le spese relative alla stipula del contratto, registrazione, bolli, diritti, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario. Il contratto verrà firmato entro 10 gg. dalla aggiudicazione definitiva.

#### **ART. 17 (DIVIETO DI SUBCONCESSIONE)**

Il locatario non potrà sub-concedere o subaffittare in tutto o in parte i beni concessi in uso. Ogni forma di sostituzione, cessione, subentro è soggetta ad autorizzazione del Comune.

#### **ART. 18 (RISOLUZIONE)**

Oltre a quanto previsto dagli articoli precedenti, la Stazione Appaltante potrà risolvere in tutto o in parte il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- gravi e reiterate violazioni agli obblighi contrattuali;
- arbitraria ed ingiustificata interruzione o sospensione da parte del locatario della conduzione del pubblico esercizio oggetto del presente bando, non dipendente da causa di forza maggiore;
- mancato rispetto delle disposizioni di legge circa la prevenzione degli infortuni, l'assistenza e la previdenza dei lavoratori impiegati nell'esecuzione del servizio oggetto di appalto;
- cessione del contratto o subappalto;

In caso di risoluzione si applicano le disposizioni previste dal Codice Civile; la Ditta aggiudicataria incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

#### **ART. 19 (TUTELA DEI DATI PERSONALI)**

I dati personali forniti dai concorrenti per le finalità connesse allo svolgimento della gara di appalto e per la eventuale stipula del contratto saranno trattati dal Comune di Olevano Romano conformemente alle disposizioni del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

#### **ART. 20 (RESPONSABILE DEL SERVIZIO E DEL PROCEDIMENTO)**

Responsabile del Servizio e del procedimento è il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Olevano Romano – Arch. Iunior Claudio Giacobbe a cui possono essere richieste informazioni sulla gara (tel. 0695600216).

Il presente bando verrà pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Olevano Romano e sul sito internet dell'Ente e vi resterà affisso sino al 01/06/2022.

Olevano Romano, li 29/04/2022

Il Responsabile del Servizio  
Arch. Iunior Claudio Giacobbe  
(firma autografa sostituita a mezzo stampa  
ai sensi del D. Lgs 39/93, art. 3 comma 2)

Allegati:

- 1 Planimetria catastale;
- 2 Visura catastale;
- 3 Modello di domanda;
- 4 Modello offerta economica.