



## **COMUNE DI CANNERO RIVIERA**

PROVINCIA VERBANO CUSIO OSSOLA

### **BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL’IMMOBILE AD USO COMMERCIALE E DELLA RELATIVA PERTINENZA DENOMINATO “BAR RISTORANTE LIDO” - PERIODO 15.02.2025 - 14.02.2031 - TERZO ESPERIMENTO DI GARA**

#### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

In esecuzione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 07.01.2025, dichiarata e alla Determinazione del Responsabile del Servizio tecnico n. 2 del 15/01/2025.

#### **RENDE NOTO**

che è indetto il terzo esperimento di gara mediante procedura aperta per l’affidamento in locazione dell’immobile ad uso commerciale e della relativa area di pertinenza denominato “Bar Ristorante Lido” sito in Cannero Riviera, località Lido.

Al conduttore sarà attribuita la gestione funzionale e lo sfruttamento economico del “Bar Ristorante Lido” per tutta la durata della locazione, nel rispetto delle condizioni previste nel presente bando, degli indirizzi impartiti dalla Giunta comunale nonché sulla base dell’offerta economica presentata in sede di gara dall’affidatario.

#### **PREMESSA**

L’immobile e tutto ciò che lo compone viene concesso in locazione dall’Amministrazione comunale con le dotazioni indicate nel successivo art. 1; lo stesso è soggetto a riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria e sostituzioni edilizie al fine di renderlo nel suo complesso adeguato architettonicamente e conforme alla disciplina sanitaria e commerciale di settore, in totale condivisione con la predetta Amministrazione.

All’interno dell’immobile denominato–“Bar Ristorante Lido” dovrà essere espletata dal soggetto affidatario l’attività di somministrazione di alimenti e bevande a proprio rischio e con propria autonoma organizzazione, nel rispetto di quanto specificato nel presente bando e negli allegati al medesimo.

---

#### **ART.1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

L’oggetto della locazione è l’uso esclusivo, nonché la gestione, da effettuarsi con criteri imprenditoriali, del locale denominato “Bar Ristorante Lido”, sito in Cannero Riviera, Località “Lido”, Viale dei Tigli n.3/5 e della relativa area di pertinenza, identificato al C.F. e al C.T. al Fg.10 MAPP. 863, individuato nell’allegata cartografia (Allegato A) aerofotogrammetrica e composto da:

- **piano interrato**, costituito da cantine suddivise in n. 3 locali (Allegato B);

- **piano terra**, costituito da bar, ristorante, servizi igienici, cucina, retrobottega, disimpegno, atrio, scala d'accesso al primo piano (Allegato C);
- **piano primo**, costituito da appartamento composto da tre locali, cucinino, bagno e terrazzo a copertura della sottostante sala (Allegato D);
- **area esterna**: delimitata da recinzione (Allegato E).

Si precisa che al momento della consegna, i locali risulteranno dotati delle seguenti attrezzature di proprietà comunale.

**Il locale Bar Ristorante è dotato delle seguenti attrezzature:**

- a) n. 1 banco bar composto da lavello e piano di lavoro in acciaio, corredato di retro bancocostituito da mensole e porta bottiglie a parete verticale;
- b) n. 1 pedana;
- c) angolo pizzeria dotato di forno pizza con cappa aspirante a tetto, banco per la stesura della pizza e sottostanti scomparti;
- d) n. 5 ventilconvettori ancora funzionanti;
- e) zona retro bar adibita a piccolo locale ufficio con pareti e porta in cartongesso, ribassata con un contro soffitto in cartongesso.

**Il locale cucina è dotato delle seguenti attrezzature:**

- a) cappa centrale per aspirazione in acciaio inox;
- b) doppio lavello in acciaio inox;
- c) banco doppio da lavoro con n. 2 cassette inox;
- d) mobiletto con antine inox;
- e) lavastoviglie a capotte;
- f) forno a gas 6 teglie;
- g) cella frigorifera doppia porta;
- h) frigo Angelo po';
- i) friggitrice Giorik 27+27 Lt;
- j) n. 6 fuochi Angelo po' con forno;
- k) cuocipasta 40 Lt;
- l) giorik Scaldapiatti;
- m) frigo Sagi.

Nel caso in cui i beni di cui alle lettere e), f), g), h), i), j), k), l) e m) non fossero di interesse del conduttore lo stesso deve darne tempestiva comunicazione al Comune di Cannero Riviera per gli adempimenti conseguenti.

**Il locale disimpegno/magazzino è dotato delle seguenti attrezzature:**

- a) scaffalature metalliche perimetrali alle pareti.

**La cantina è dotata delle seguenti attrezzature:**

- a) n. 1 bancone da lavoro;
- b) n. 2 scaffalature;
- c) n. 2 motori frigo da riparare;
- d) vecchio lavatoio.

**L'area esterna è dotata delle seguenti attrezzature:**

- a) lampioni;
- b) pavimentazione con tavelloni di graniglia;
- c) n. 6 ombrelloni reflex telescopico mt. 3X4;
- d) n. 2 ombrelloni rodi retrattile mt. 3X4;
- e) n. 18 tavoli resina toscana cm 80X80;
- f) n. 11 tavoli resina toscana cm 120X80;
- g) n. 63 poltrona resina verde.

I beni concessi in locazione vengono consegnati con gli arredi e attrezzature sopra elencati. Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, previa autorizzazione dell'Amministrazione, alla sostituzione delle dotazioni/attrezzature di proprietà comunale in caso di deperimento o guasto delle stesse. I beni sostituiti, risultanti da apposito verbale, faranno parte del patrimonio dell'Ente.

Il conduttore potrà provvedere ad acquisire, a propria cura e spese, tutti gli altri arredi e attrezzature necessari per lo svolgimento dell'attività.

Si precisa che le attrezzature che conduttore intenderà acquistare per il miglioramento funzionale della propria attività come macchinari da bar o da cucina, tavoli, sedie, ombrelloni, ecc. (diversi da quelli in dotazione) che, di volta in volta, dovranno essere oggetto di apposito verbale, resteranno in proprietà del conduttore. Possono essere effettuate modifiche all'immobile, previo assenso dell'Amministrazione comunale, a totale carico del conduttore, senza possibilità di rivalsa.

Ogni miglioria, concordata, entrerà a far parte del patrimonio del Comune di Cannero Riviera.

-----

## **ART. 2 – IMPEGNI E DOVERI DEL CONDUTTORE SULL’IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE**

Sono a carico del conduttore i seguenti impegni e doveri:

1) la presentazione presso il SUAP della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per l’attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica sanitaria, nonché l’acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere necessario per lo svolgimento dell’attività nei locali concessi in locazione e l’espletamento di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell’attività.

2) Al fine di consentire l’apertura del “Bar Ristorante Lido” anche nel periodo invernale è necessario procedere al rifacimento dell’impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda. Il conduttore è tenuto a rispettare tutte le condizioni e prescrizioni indicate nella relazione tecnica, nessuna esclusa. (Allegato 1)

Il conduttore è altresì tenuto a rendicontare gli interventi previsti nella sopra citata relazione tecnica, entro e non oltre il 01/02/2027 con la presentazione delle fatture quietanzate, e della dichiarazione di conformità dell’impianto di riscaldamento e dell’acqua calda. In caso di inadempienza il Comune procederà ad escutere il deposito cauzionale di cui al successivo art. 9 per l’importo stimato nel predetto allegato 1.

3) Gli interventi igienici sanitari di adeguamento dell’immobile in locazione e migliorie varie che devono essere realizzati seguendo le prescrizioni indicate nella relazione tecnica, nessuna esclusa. (Allegato 2). Il conduttore è altresì tenuto a presentare al SUAP segnalazione sanitaria di adeguamento. Il conduttore è tenuto a rendicontare gli interventi previsti nella sopra citata relazione tecnica, entro e non oltre il 31/01/2031. In caso di inadempienza il Comune procederà ad escutere il deposito cauzionale di cui al successivo art. 9.

Le opere realizzate entrano immediatamente a far parte del patrimonio dell’Ente, senza che sia dovuto o riconosciuto al conduttore alcun compenso, indennità o indennizzo.

-----

## **ART. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), decorrenti dal 15/02/2025 e con scadenza al 14/02/2031. Alla data di scadenza il contratto cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria la comunicazione di disdetta.

A richiesta del conduttore, da far pervenire almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, l'Amministrazione comunale potrà concedere il rinnovo della locazione per ulteriori 6 (sei) anni, sulla base di una valutazione positiva della gestione in corso e in presenza dell'offerta di un nuovo canone di locazione migliorativo rispetto a quello relativo al 6° anno (canone base + incrementi ISTAT).

Il conduttore potrà, altresì, presentare una proposta migliorativa con la relativa progettazione entro e non oltre il terzo anno di locazione.

La predetta proposta, trasmessa all'Ufficio tecnico competente, dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale e, conseguentemente, i lavori dovranno avere inizio entro e non oltre la fine del quarto anno di locazione. Ciò garantirà al conduttore il rinnovo automatico del contratto per ulteriori 6 (sei) anni.

È data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al Comune di Cannero Riviera mediante lettera raccomandata A.R. o PEC almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso, il Comune valuterà se incamerare integralmente o parzialmente il deposito cauzionale di cui al successivo art. 9.

---

#### **ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA**

Il canone di locazione a base di gara è di **€ 72.000,00 annui, pari ad € 432.000,00 per l'intero periodo**. Il canone di locazione sarà determinato sulla base dell'offerta a rialzo presentata dall'aggiudicatario in sede di gara. A decorrere dal secondo anno di gestione il canone verrà adeguato in base al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT al primo gennaio dell'anno precedente. L'aggiornamento ISTAT è dovuto di diritto, a decorrere dal secondo anno di gestione, senza necessità di formale richiesta del Comune. Il canone dovrà essere versato con periodicità mensile entro il giorno 5 di ogni mese dalla seconda annualità; per la prima annualità il pagamento dovrà essere effettuato in due rate uguali, entro e non oltre il 31 luglio e il 30 settembre dell'anno (2025). In caso di mancato pagamento entro i termini sopra indicati sono dovuti gli interessi nella misura pari al saggio di tasso legale. Il ritardo nel pagamento dovrà, in ogni caso, non eccedere i 15 giorni dalla data di scadenza della rata, superati i quali il Comune, previa diffida, potrà attivare la procedura di decadenza della locazione. In tal caso, il Comune incamererà il deposito cauzionale di cui al successivo art. 9 per l'importo corrispondente al canone non corrisposto.

---

## **ART. 5 – PROCEDURA DI GARA E CRITERI DI AFFIDAMENTO**

L'immobile oggetto di locazione e la relativa area di pertinenza sarà aggiudicato previo esperimento di gara a procedura aperta, a favore di chi, in possesso dei requisiti fissati dalle norme di selezione dei concorrenti, avrà presentato la migliore offerta a rialzo sul canone di locazione a base di gara.

-----

## **ART. 6 - SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO E REQUISITI RICHIESTI**

Per essere ammessi alla Gara i soggetti interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti, meglio dettagliati nell'allegato 3:

- Iscrizione nel Registro delle imprese della C.C.I.A. con oggetto sociale idoneo alla gestione dell'attività di Esercizio di somministrazione alimenti e bevande;
- il possesso dei requisiti morali per l'accesso e l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, previsti dall'art. 4 della L.R. 38/2006 e s.m.i. e dall'art. 71, commi 1,2,3,4 e 5 del d.lgs. 26/03/2010 n. 59 e s.m.i ;
- il possesso, in alternativa fra loro, dei requisiti professionali previsti dall'art.5 della L.R.n.38/2006 e s.m.i. e dall'art. 71, comma 6, del D.Lgs. 26/03/2010 n.59 e s.m.i.;
- il possesso dei requisiti soggettivi previsti dagli art.11 e 12 e 92 del T.U.L.P.S. 18.6.1931 m.773.

I suddetti requisiti devono essere posseduti alla data fissata per la presentazione delle offerte e dovranno essere mantenuti per tutta la durata della locazione.

I predetti requisiti devono essere mantenuti dal subentrante nei casi previsti dall'art. 36 Legge n. 392/78.

È a carico del conduttore ogni onere per l'acquisizione e il mantenimento dei predetti requisiti nonché la predisposizione e trasmissione della S.C.I.A. e ogni altro titolo, autorizzazione necessari per la gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche se richiesto da norme sopravvenute alla locazione in oggetto.

-----

## **ART. 7 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte, redatte in lingua italiana o accompagnate da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, dovranno pervenire in plico chiuso, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del Comune di Cannero Riviera, sito in via Orsi n. 1/B, entro le **ore 12.00 del giorno 18.01.2025** (termine perentorio).

Il plico, debitamente chiuso, sigillato e siglato sui lembi di chiusura, dovrà riportare

sulla parte esterna il nominativo del concorrente con tutti gli estremi di identificazione della Ditta e la dicitura “Offerta per la locazione ad uso commerciale del Bar Ristorante Lido” e dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- la busta contenente la documentazione amministrativa, debitamente chiusa e sigillata;
- la busta contenente l’offerta economica, debitamente chiusa e sigillata.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

L’Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità ove il plico giunga all’Ufficio protocollo oltre il predetto termine, anche se per cause di forza maggiore. A tal fine farà unicamente fede la data e l’ora di arrivo apposti sul plico da parte dell’Ufficio segreteria all’atto della sua ricezione. Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

L’apertura dei plichi è riservata al Responsabile del Servizio Tecnico.

Nel plico dell’offerta dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

#### **“Documentazione amministrativa”**

La documentazione amministrativa, redatta sull’apposito modulo allegato 3 al presente bando e da inserire in busta debitamente chiusa e sigillata dovrà recare la dicitura ‘Documentazione amministrativa’ e dovrà contenere la dichiarazione sottoscritta dall’offerente relativa ai requisiti di ammissione ai sensi del DPR 445/2000 e l’attestazione rilasciata dal Comune di Cannero Riviera dalla quale risulti che la Ditta ha preso visione dei luoghi oggetto della locazione, alla quale dovrà essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/i ;

L’Amministrazione comunale si riserva la facoltà di verificare le dichiarazioni formulate nella forma dell’autocertificazione/dichiarazione sostitutiva ed attestanti il possesso dei requisiti per la partecipazione e per la successiva stipula del contratto. In caso di verifica negativa o di mancata dimostrazione dei requisiti dichiarati in sede di gara, nonché di perdita dei requisiti per la sottoscrizione del contratto, si procederà alla revoca dell’aggiudicazione, alla segnalazione del fatto all’Autorità giudiziaria competente ed all’eventuale recesso della locazione se già stipulata.

---

#### **“Offerta economica”**

L’offerta economica, redatta sull’apposito modulo allegato 4 al presente bando e da inserire in busta debitamente chiusa e sigillata dovrà recare la dicitura ‘Offerta economica’. L’offerta dovrà essere in bollo (marca da Euro 16,00), redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese

dell'offerente e, a pena di esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente o da chi abbia il potere di rappresentarlo legalmente. L'offerta dovrà riportare, in cifre ed in lettere, il rialzo, espresso in percentuale, sull'importo di locazione a base di gara sopraindicato. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello in lettere, verrà preso in considerazione quello espresso in lettere. Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base di gara, né offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

---

### **Sopralluogo**

È fatto obbligo ai concorrenti, pena la mancata ammissione alla gara, di effettuare un sopralluogo presso la struttura oggetto di locazione.

Al fine di consentire una ponderata formulazione dell'offerta è previsto un sopralluogo obbligatorio, previo appuntamento, nel giorno e ora da concordare con il Tecnico Comunale, previo appuntamento telefonico (Tel. 0323/788091).

All'atto del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione. L'attestato di avvenuto sopralluogo costituisce documento essenziale per l'ammissione alla gara.

Si precisa che l'attestazione sarà rilasciata soltanto al legale rappresentante della Ditta o a persona da esso delegata in carta semplice e con firma in originale. Non si accettano deleghe trasmesse via mail, fax o in fotocopia. Il soggetto che effettua il sopralluogo dovrà esibire documento di identità in corso di validità; ciascun soggetto non potrà ritirare più di una attestazione di presa visione.

I concorrenti che hanno effettuato il sopralluogo nel precedente esperimento di gara non sono tenuti ad effettuarlo nuovamente, ma dovranno limitarsi alla conferma di avvenuta presa visione allegando al plico di gara specifica dichiarazione, come da modulo allegato alla documentazione della gara stessa.

---

### **ART. 8 - ESAME DELLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE**

In seduta pubblica, da tenersi presso la sede comunale in Via Municipio n. 14 il **giorno 20.01.2025 alle ore 10.00**, il Responsabile del servizio Tecnico, alla presenza di due Funzionari e di altra persona con funzioni di segretario verbalizzante, procede all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa contenuta negli stessi. Nella medesima sede si procede altresì all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica.

---



## **ART. 9 – POLIZZE ASSICURATIVE E DEPOSITO**

### **A) Polizze assicurative**

Il conduttore si impegna a costituire e mantenere, dalla data di sottoscrizione del contratto e fino alla data di scadenza della locazione con compagnie di primaria importanza, le seguenti polizze assicurative che dovranno essere consegnate in copia al Comune di Cannero Riviera alla data di sottoscrizione del contratto:

- Polizza assicurativa a copertura del rischio locativo, comprensiva di danni derivanti da incendio, scoppio, eventi atmosferici ed alluvionali con un massimale di € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) per sinistro.
- Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi (RCT) - rischi diversi - a copertura dei danni provocati a persone o cose nella conduzione dell'immobile e dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, con massimali assicurati: € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro – € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) per persona danneggiata - €. 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) per danni a cose e comprendente anche l'area esterna e considerando tra i soggetti terzi anche il Comune di Cannero Riviera;

Le polizze dovranno prevedere la rinuncia, in qualsiasi caso, alla rivalsa da parte della compagnia nei confronti del Comune.

L'esistenza, la validità e l'efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il conduttore non sia in grado di provare in qualsiasi momento la validità della copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

Le suddette polizze dovranno essere esibite annualmente e su richiesta del Comune, debitamente quietanzate, in segno d'attestazione di vigenza. In particolare, l'assicurazione coprirà qualsiasi pretesa d'ogni terzo in qualunque modo connessa o relativa ai lavori e alla gestione dell'attività esercitata, all'immobile ed alla custodia ed uso dello stesso. Resta inteso comunque, che resteranno a carico del conduttore stesso, tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nella polizza di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi a liquidazione dalla Compagnia di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali ecc.

### **B) Deposito cauzionale**

A garanzia del regolare e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla locazione, il soggetto che risulterà definitivamente aggiudicatario dovrà costituire,

entro 20 (venti) giorni naturali e consecutivi dalla data dell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, un deposito cauzionale in misura pari a 6 (sei) mensilità del canone di aggiudicazione.

La mancata costituzione di tale garanzia nel termine sopra indicato determinerà la decadenza dell'affidamento in locazione dell'immobile ad uso commerciale.

Dopo l'avvenuta costituzione della predetta cauzione sarà possibile dare corso alla stipula del contratto di locazione con spese a completo carico del conduttore.

La stessa dovrà essere reintegrata dal conduttore qualora l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersi di essa in tutto o in parte.

La predetta garanzia dovrà essere costituita, alternativamente, nei seguenti modi:

- versamento mediante bonifico bancario da effettuarsi alla Tesoreria Comunale: Banca Popolare di Sondrio - Agenzia di Cannobio - IBAN:IT96W056964527000005900X49;
- fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 01/09/1993 n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto all'art. 161 del D.Lgs. 24/02/1998 n.58.

La garanzia deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità anagrafiche complete, qualifica e poteri del soggetto che impegna il fideiussore;
- b) estremi della garanzia con indicazione del tipo e dell'oggetto della garanzia prestata;
- c) espressamente prevedere la rinuncia per il fideiussore ad avvalersi della condizione contenuta nel primo comma dell'art. 1957 cod. civ.;
- d) espressamente escludere, ai sensi dell'art. 1944 cod. civ., il beneficio per il fideiussore della preventiva escussione del debitore principale;
- e) espressamente prevedere, in deroga all'art. 1945 cod. civ., l'esclusione per il fideiussore di opporre all'ente ogni e qualsiasi eccezione che spetta al debitore principale;
- f) espressamente prevedere l'inopponibilità all'Ente garantito del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la garanzia da parte del debitore principale;
- g) prevedere la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente appaltante;
- h) espressamente indicare, quale Foro competente in via esclusiva per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Ente garantito, il Tribunale di

Verbania.

Il deposito cauzionale è svincolato dopo la riconsegna ai sensi del successivo art. 18, ovvero, nel caso in cui nel verbale di riconsegna siano fatte constare carenze manutentive o mancanza dei beni realizzati, entro otto giorni dalla eliminazione delle carenze o delle mancanze riscontrate.

La stessa dovrà essere invece reintegrata dal conduttore qualora l'Amministrazione Comunale abbia dovuto valersi di essa in tutto o in parte.

Il Comune potrà liberamente escutere la somma depositata, senza preventiva formalità alcuna:

- ove il conduttore non esegua i lavori di cui all'art. 2 punto 2 relativi all'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda nei termini e comunque entro 30 giorni dalla diffida dell'Amministrazione; in tal caso il locatore potrà sostituirsi allo stesso prelevando la somma necessaria dal predetto deposito cauzionale e in tale eventualità il conduttore dovrà reintegrare il deposito cauzionale entro venti giorni naturali e consecutivi dalla richiesta del Comune, pena la risoluzione del contratto per inadempimento;

- ove il conduttore non adempie alle riparazioni ordinarie ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera a) del DPR n. 380/2001 ed a quelle inerenti agli impianti ed ai servizi entro 30 giorni dalla diffida dell'Amministrazione; in tal caso il locatore potrà sostituirsi allo stesso prelevando la somma necessaria dal predetto deposito cauzionale e in tale eventualità il conduttore dovrà reintegrare il deposito cauzionale entro venti giorni naturali e consecutivi dalla richiesta del Comune, pena la risoluzione del contratto per inadempimento.

- nel caso in cui vi sia risoluzione anticipata del contratto di locazione, la cauzione prestata potrà essere incamerata totalmente dal Comune, fino alla copertura dei danni arrecati all'Amministrazione Comunale per la gestione diretta e/o per le eventuali maggiori spese connesse al nuovo contratto;

- in caso di risoluzione del contratto per fatto del conduttore, il deposito cauzionale verrà incamerato dall'Amministrazione Comunale, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni;

- ove entro trenta giorni dalla diffida del Sindaco il conduttore non abbia ottemperato agli obblighi del presente bando, diversi dal precedente punto;

- nel caso di applicazione di penali previste dall'art.10;

- nei casi previsti al successivo art. 18.

L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale dell'Amministrazione.

---

#### **ART. 10 - APERTURA DEL “BAR RISTORANTE LIDO”**

Il conduttore dovrà **obbligatoriamente** garantire l’apertura del “Bar Ristorante Lido”, nei periodi di seguito indicati:

- dal **15 febbraio al 31 ottobre** di ogni anno di locazione. Si precisa che esclusivamente per il primo anno di locazione, l’apertura potrà essere effettuata in data da concordarsi con l’Amministrazione comunale;
- in concomitanza con manifestazioni organizzate dal Comune, dall’Associazione Turistica ‘Pro Cannero’, eventualmente con orario ed apertura da concordare con l’Amministrazione Comunale. Si precisa che nel caso di impedimenti evidenti di apertura il conduttore dovrà fornire adeguata motivazione all’Amministrazione comunale.

Il mancato rispetto dei periodi di apertura obbligatoria o l’assenza di adeguata motivazione daranno luogo all’applicazione di penali, quantificate dall’ufficio competente, in relazione al disservizio arrecato.

Il conduttore comunica al Comune l’orario dell’esercizio pubblico. Lo stesso dovrà comunicare al Sindaco la chiusura dell’esercizio e la riapertura entro e non oltre una settimana prima attraverso la presentazione allo sportello SUAP delle predette comunicazioni.

---

#### **ART. 11 - OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA**

Il conduttore assume la qualifica di datore di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. ed è tenuto allo scrupoloso rispetto di tutti gli obblighi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro in esso previsti. Il conduttore dovrà trasmettere al locatore la documentazione relativa all’avvenuto adempimento dei suddetti obblighi.

---

#### **ART. 12 - PERSONALE ADDETTO**

Il conduttore deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni e quant’altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

Ove il conduttore si avvalga di personale dipendente, dovrà garantire al medesimo il trattamento economico previsto dai contratti collettivi di lavoro, nonché il puntuale adempimento agli obblighi contributivi previdenziali ed assistenziali previsti dalla Legge.

L’inadempimento del conduttore ai predetti obblighi può essere causa di decadenza dalla locazione.

Il personale in servizio dovrà mantenere un contegno riguardoso e corretto. In caso di

contegno poco riguardoso verso gli utenti ovvero in caso di gravi inadempienze, il conduttore ne risponderà direttamente al locatore.

---

### **ART. 13 - LIVELLO E QUALITÀ DEL SERVIZIO**

Il conduttore è tenuto a garantire un servizio di buon livello e qualità, che deve essere svolto garantendo qualità, ordine, pulizia e massimo decoro.

Ogni reclamo che dovesse pervenire in ordine alla qualità del servizio dovrà essere trasmesso al Comune; successivamente, il conduttore dovrà far pervenire all'Ente le proprie controdeduzioni.

Per reclami pervenuti direttamente al Comune, quest'ultimo provvederà ad informare il conduttore, fissando adeguato termine per le sue controdeduzioni. Il conduttore è tenuto ad adeguarsi a eventuali ordini che il Responsabile del servizio competente dovessero emanare in conseguenza dell'accoglimento dei reclami stessi.

Il conduttore dovrà avvalersi della sua qualità di esercente un pubblico servizio per mantenere l'ordine nel locale e allontanare tutti coloro che lo turbano, potendo all'occorrenza concordare con la Polizia Locale e con le forze dell'ordine modalità di loro intervento.

In ogni caso, il conduttore non potrà operare discriminazioni nell'accesso al servizio da parte del pubblico, in particolare nei confronti di persone diversamente abili o di altri casi di emarginazione sociale, fermo il disposto del precedente comma.

---

### **ART. 14 - MANUTENZIONI DELL'IMMOBILE E SPESE**

Resta a totale carico, onere e spese del conduttore ogni opera, necessaria per la conservazione e manutenzione ordinaria dei locali, attrezzature e arredi.

Tutte le manutenzioni a carico del conduttore risultano puntualmente individuate nella scheda manutentiva (Allegato 5).

Gli interventi di manutenzione ordinaria indicati nella scheda manutentiva allegata devono essere comunicati in forma scritta dal conduttore all'Ufficio tecnico e da quest'ultimo comprovati.

L'inadempimento di quanto previsto nella predetta scheda darà luogo all'escussione parziale da parte dell'Amministrazione del deposito cauzionale con le modalità previste dall'art. 9.

Tutte le spese per la gestione del "Bar Ristorante Lido", ivi comprese le spese per l'allacciamento e il consumo di energia elettrica, telefono, gas-metano, acqua e altri servizi, la tassa per lo smaltimento rifiuti e ogni altro onere fiscale, sono a completo carico del conduttore.

La manutenzione straordinaria dei locali e dell'area esterna oggetto della presente

locazione e di tutti i relativi impianti tecnologici compete al Comune di Cannero Riviera, fatti salvi gli interventi a carico del conduttore.

L'Amministrazione Comunale non si farà carico degli interventi di manutenzione straordinaria nel caso in cui siano causati da inottemperanza del conduttore ai suoi obblighi di ordinaria manutenzione ovvero da incuria, disattenzione, incompetenza dello stesso conduttori o suoi dipendenti, collaboratori, fornitori o aventi causa.

-----

#### **ART. 15 - FACOLTÀ DEL CONDUTTORE**

Il conduttore ha la facoltà di istituire e realizzare all'interno del "Bar Ristorante Lido" ogni servizio, manifestazione, intrattenimento che ritenga utile alla gestione o alla promozione e sviluppo dell'afflusso da parte del pubblico, previa comunicazione al Comune e acquisizione delle autorizzazioni necessarie.

La possibilità di avere dell'intrattenimento musicale all'aperto (previo consenso degli organi competenti) dovrà tener conto del rispetto dei parametri di disturbo della quiete pubblica, sia per quel che concerne la scala del rumore sia per la durata; farà fede e sarà inderogabile il regolamento comunale vigente in materia.

-----

#### **ART. 16 - RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE**

Il conduttore assume ogni e qualsiasi responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa della gestione del "Bar Ristorante Lido" e dei beni che lo costituiscono, sollevando e manlevando il Comune da ogni pretesa di terzi al riguardo.

Il conduttore è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio.

Il conduttore è responsabile per qualsiasi danno o inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta o indiretta, dipendente dall'esercizio della concessione, sotto il profilo civile e penale.

La responsabilità permane anche dopo la scadenza della locazione, per i fatti verificatisi nel corso della stessa.

Il Conduttore risponde direttamente dei danni alle persone e alle cose, provocati nell'esecuzione dei servizi e delle attività svolte in esecuzione della presente locazione, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvo gli interventi a favore dell'impresa da parte di società assicuratrici.

Per tutta la durata della locazione, il conduttore assume ogni obbligo ed onere di custodia dell'immobile e dell'area esterna affidati in locazione dal Comune.

-----

**ART. 17 - CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE, ARREDI E ATTREZZATURE**

Prima della stipula del contratto dovrà essere redatto regolare verbale di consistenza e di consegna dell'immobile, arredi e attrezzature che il Comune di Cannero Riviera consegna al conduttore che dovrà essere aggiornato in relazione ad ogni eventuale intervento realizzato dal conduttore, a seguito del parere favorevole rilasciato dall'Amministrazione Comunale e acquisite le autorizzazioni di legge. Non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi in assenza di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni edilizie e/o altro.

Le opere realizzate ai sensi del precedente periodo entrano immediatamente e direttamente a far parte del patrimonio indisponibile del Comune, senza che sia dovuto al conduttore compenso, indennità o risarcimento.

Al termine della locazione, l'immobile, gli arredi e attrezzature dovranno essere riconsegnate al Comune nelle condizioni originarie, fatto salvo eventuali modifiche/sostituzioni concordate in forma scritta tra le parti.

Il Comune, in caso di mancato rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale o alla scadenza anticipata, potrà avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento per reimmettersi nella detenzione, rinunciando fin d'ora il conduttore ad opporre eccezioni di qualsiasi genere.

Entro 15 giorni dalla scadenza della locazione, salvo rinnovo della stessa, gli immobili, sono riconsegnati al Comune, mediante verbale di riconsegna; nel verbale stesso è fatto constatare, ove carente, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Non è dovuto al conduttore compenso, indennizzo o risarcimento alcuno né per eventuali migliorie apportate ai beni o al servizio, né per nuove strutture e impianti realizzati, né per avviamento; salvo il caso di rinnovo, è escluso sin d'ora ogni diritto di prelazione su future locazioni.

-----  
**ART. 18 - DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE DEL BENE E PENALE**

Il conduttore, in caso di ritardo nella restituzione dell'immobile, arredi e attrezzature concessi, alla scadenza contrattuale o alla scadenza anticipata, è tenuto a corrispondere al locatore fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, il canone di locazione, quale indennità d'occupazione precaria, ferma l'impossibilità di svolgere qualsiasi tipo di attività all'interno e all'esterno degli spazi locati.

-----

## **ART. 19 - RECESSO PER PUBBLICO INTERESSE**

Il Comune può recedere dalla locazione in ogni momento, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, per ragioni di pubblico interesse che impediscano la prosecuzione del rapporto.

Il recesso comporta l'automatico trasferimento del possesso degli immobili, fatto constare in verbale di assunzione del possesso, e l'immediato sgombero anche d'ufficio, con conseguente svincolo delle garanzie.

Il recesso comporta l'obbligo di indennizzare il conduttore del mancato guadagno fino al termine della locazione, calcolato sulla base del reddito aziendale denunciato agli effetti fiscali per l'anno precedente a quello in cui il recesso è deliberato.

-----

## **ART. 20 - ALTRE PENALI ED APPLICATIVI**

L'ufficio competente applicherà una penale, che verrà determinata in relazione alla motivazione che ha determinato l'inadempimento, da un minimo di euro 500,00 ad un massimo di euro 15.000,00 per la prima violazione, aumentata di euro 500,00 per ogni successiva violazione, nei seguenti casi:

- mancata apertura al pubblico del "Bar Ristorante Lido" nel periodo indicato all'art. 10;
- per non aver ultimato entro i termini stabiliti, gli eventuali lavori concordati con l'Ente;
- non aver posto in essere le opere di manutenzione ordinaria;

L'applicazione delle penali deve essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale il conduttore ha la facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro dieci giorni dalla notifica della contestazione stessa.

Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebita al conduttore la penale, entro i limiti sopra indicati, a seconda della motivazione, con recupero di tale importo dal deposito cauzionale, fatta salva ogni ulteriore e diversa azione ai fini del pagamento della penale.

L'applicazione della penale non pregiudica i diritti del Comune relativamente alle eventuali violazioni contrattuali verificatesi.



---

## **ART. 21 - DECADENZA**

La decadenza dal contratto di locazione è pronunciata nei seguenti casi:

- a) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale del conduttore;
- b) mancata stipula del contratto di locazione;
- c) scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal conduttore senza giustificato motivo o autorizzazione del locatario;
- d) ritardo nel pagamento del canone di locazione oltre la scadenza stabilita all'art. 4;
- e) qualora il locatario risulti privato di anche uno solo dei requisiti di cui all'art.6;
- f) qualora il conduttore abbia dato in sublocazione a terzi la gestione del "Bar Ristorante Lido";
- g) qualora al conduttore sia stata contestata per iscritto per tre volte, con l'applicazione della penale di cui all'art.20, l'inadempienza per non aver aperto al pubblico il "Bar Ristorante Lido";
- h) qualora il conduttore all'accoglimento della proposta migliorativa non rispetti i termini temporali di realizzazione della stessa e non fornisce adeguata motivazione;
- i) qualora dopo tre richiami scritti persista la mancata osservanza dei seguenti obblighi contrattuali:
  - garantire un servizio di buon livello e qualità sia relativamente all'ambiente, sia all'erogazione del servizio;
  - gestire il "Bar Ristorante Lido" secondo le norme legislative e regolamentari vigenti concernenti la somministrazione di alimenti e bevande, la pubblica sicurezza, l'igiene, la salubrità pubblica e ambientale;
  - inosservanza degli obblighi previsti dall'art.12;
  - mantenere l'immobile, nel miglior stato di conservazione, con tutti i necessari lavori di manutenzione di cui all'allegato 5;
  - garantire la cura e pulizia dell'area esterna e la manutenzione ordinaria delle piante, limitatamente all'area data in locazione;
  - astenersi dall'utilizzare il bene locato per uso diverso dal pubblico servizio cui è destinato;
  - assicurare la vigilanza dell'immobile anche nel periodo di chiusura del "Bar Ristorante Lido";
  - mancato rispetto dell' art. 15 nella fattispecie sul disturbo della quiete pubblica;

l) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre l'attività esercitata ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici e dall'impiego pubblico;

m) qualora il conduttore non produca alla data della firma del contratto di locazione copia autentica della polizza assicurativa e del deposito cauzionale di cui all'articolo 9.

Nelle ipotesi di cui alle lettere d), h) i), m) la dichiarazione di decadenza è preceduta da contestazione della violazione con invito a comunicare entro 15 giorni eventuali giustificazioni; la decadenza non può essere pronunciata se il ritardo è dovuto a causa non addebitabile al conduttore, ovvero, nel caso sub d), h), i), ove entro il termine siano cessate le inosservanze e sub m) nel caso in cui entro il termine venga prodotta la polizza.

La decadenza comporta l'automatico trasferimento del possesso dell'immobile, fatto constare in verbale di assunzione del possesso, lo sgombero coattivo e l'incameramento del deposito cauzionale.

---

#### **ART. 22 - DIVIETO SUBLOCAZIONE**

Il contratto di locazione è strettamente personale e quindi non può essere operata alcuna sublocazione, comodato, anche parziale dell'immobile, o cessione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 Legge n. 392/78, e con le modalità meglio dettagliate nelle clausole contenute nel contratto di locazione, pena la decadenza immediata del contratto in essere.

---

#### **ART. 23 - SPESE**

Tutte le spese comunque inerenti, connesse o conseguenti la presente locazione sono ad esclusivo e completo carico del conduttore.

---

#### **ART. 24 - CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il conduttore ed il Comune di Cannero Riviera in dipendenza dell'esecuzione della presente locazione è competente in via esclusiva il Tribunale di Verbania.

---

**Art. 25 - ELEZIONE DI DOMICILIO E RAPPRESENTANZA DEL CONCESSIONARIO**

Il conduttore dovrà, a tutti gli effetti di legge eleggere il proprio domicilio fiscale in Cannero Riviera, presso il “Bar Ristorante Lido”, oggetto di locazione.

---

**ART. 26 - INFORMATIVA D. LGS. 30.06.2003 N. 196**

Ai sensi del combinato disposto del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016, applicabile a far data dal 25/05/2018) e del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (tuttora in vigore per le parti non in contrasto con il suddetto Regolamento), si comunica quanto segue:

- il trattamento dei dati è necessario per l'espletamento della presente gara e la partecipazione ad essa, ai sensi dell'art. 7 del citato Regolamento UE, comporta da parte dei concorrenti la prestazione del consenso al trattamento dei propri dati personali;
- i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando e potranno essere comunicati:
- al personale del Comune di Cannero Riviera che cura il procedimento di gara o a quello in forza ad altri uffici che svolgono attività ad esso attinente,
- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti che prestino attività di consulenza o assistenza in ordine al procedimento di gara;
- ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti dalla L. 241/1990 e s.m.i..

Ai concorrenti, in qualità di interessati, vengono riconosciuti i diritti previsti dal citato Regolamento UE nonché dall'art.7 del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i.

Titolare del trattamento è il Comune di Cannero Riviera.