



## COMUNE DI GIURDIGNANO

Provincia di Lecce

---

### Ufficio Tecnico Comunale

#### Settore II: Servizi Tecnici e Manutentivi

Via Roma n. 49, 73020 - Telefono: 0836/813003

Email: [ufficio.tecnico@comune.giurdignano.le.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.giurdignano.le.it) - P.E.C.: [tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it](mailto:tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it)

---

## **LOCAZIONE ONEROSA E A TEMPO DETERMINATO DELL'AREA SPORTIVA DENOMINATA "IMPIANTI SPORTIVI DI VIA PIAVE" IN GIURDIGNANO**

### **AVVISO DI LOCAZIONE**

#### **1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

La locazione ha ad oggetto la gestione del Complesso Sportivo denominato “impianti Sportivi di via Piave”, comprese le strutture sportive ivi presenti, il chiosco bar e spazi scoperti per somministrazione, are fitness e svago, percorsi e spogliatoi.

A meno di una verifica puntuale, mediante rilievo strumentale, il bene è composto dalle seguenti aree interne:

- Area totale circa mq. 3.000,00 di cui
- Superficie coperta spogliatoi circa mq. 130 – superficie utile circa mq. 110
- Superficie coperta chiosco bar / ristoro circa mq. 112 – superficie utile circa mq. 90
- Superficie coperta deposito circa mq. 10,50 – superficie utile circa mq. 9,50
- Superficie impianti sportivi circa mq. 1.300
- Superficie socializzazione e area fitness circa mq. 350
- Superficie pavimentata (passaggi, verde, piazzali, ecc) mq. 1.097,50

Destinazione urbanistica = F impianti Sportivi

Il tutto identificato al N.C.UT al foglio foglio 14, particella 459

Al fine di prevedere una Gestione unitaria si prevede una locazione con contratto commerciale per l'intero Complesso Sportivo, di cui una parte occupabili per attività economiche somministrazione, chiosco e superfici contermini, e per la restante parte per impiantistica sportiva di svago e socializzazione, aperta al pubblico utilizzo, mediante affitto orario degli stessi campi di gioco.

Per tal motivo si considera di suddividere l'intera struttura in:

➤ **spazio ad uso commerciale sottoposto a rilevanza economica identificato:**

- chiosco bar di superficie coperta di circa mq. 112 – superficie utile circa mq. 90.
- Deposito attrezzature per mq 10,50
- Spazio esterno pavimentato per l'allocazione di tavolini e sedie di circa mq. 120
- Spazio esterno a verde per socializzazione e allocazione di tavolini e sedie di circa mq. 167

**Totale superficie commerciale per attività di ristorazione / bar a rilevanza economica circa mq 409,50;**

➤ **Impiantistica sportiva sottoposta a rilevanza economica identificata:**

- Campo calcetto per mq 818
- Campo Polivalente (tennis, pallavolo e pallacanestro) per mq 476
- Spogliatoi per circa mq. 130

**Totale superficie sportiva a rilevanza economica circa mq 1.424.**

➤ **Spazio di pubblico interesse e fruibilità, privo di rilevanza economica, composta da:**

- Area fitness per circa mq. 183
- Area pavimentata passaggi, verde, piazzali, ecc per circa mq. 983,50

**Totale Spazio di pubblico interesse e fruibilità priva rilevanza economica circa mq 1.166,50.**

**L'affidamento si intende comunque esteso per l'intero complesso Sportivo .**

**Lo spazio ad uso commerciale** con rilevanza economica, per complessivi mq. **409,50** sarà di esclusivo uso del locatario per le seguenti attività ammissibili:

- attività commerciale per punto ristoro / bar – ristorazione, compresi spazi interni per cottura e/o preparazione cibi, servizi igienici, somministrazione e deposito e compreso lo spazio esterno per la allocazione di strutture movibili quali tavoli e sedie, gazebo, ombrelloni e attrezzature per la condizione dell’attività. L’attività commerciale – Esercizio Pubblico deve garantire il libero accesso da parte degli utenti.

**Lo spazio Impiantistica sportiva** con rilevanza economica, per complessivi **mq. 1.4024,00** sarà di esclusivo uso del locatario per le seguenti attività ammissibili:

- affitto dei Campo di calcetto e del campo polivalente a utenti, con tariffe orarie gestite dal locatore, compreso uso degli spogliatoi.

**Spazio di pubblico interesse e fruibilità**, privo di rilevanza economica, per complessivi mq. **1.166,50** sarà aperto alla libera fruizione di utenti e cittadini.

Il complesso sportivo oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nell’esatta consistenza che risulterà da apposito verbale di consegna da sottoscrivere al momento dell’immissione in possesso.

## **2. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare al presente bando i soggetti gli operatori economici di cui all’articolo 1, lettera l), dell’allegato I.1 D.Lgs. 36/2023, siano essi persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti sotto indicati:

1. Insussistenza di condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei seguenti reati:
  - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale oppure delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis oppure al fine di agevolare l’attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall’articolo 74 del testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall’articolo 291-quater del testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall’articolo 452-quater dieces del codice penale, in

quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione europea, del 24 ottobre 2008;

- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
  - c) false comunicazioni sociali di cui agli [articoli 2621 e 2622 del codice civile](#);
  - d) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995;
  - d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
  - e) delitti di cui agli [articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale](#), riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'[articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109](#);
  - f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
  - g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
2. L'insussistenza di causa di esclusione, di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia. La causa di esclusione di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011 non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, l'impresa sia stata ammessa al controllo giudiziario ai sensi dell'articolo 34-bis del medesimo codice. In nessun caso l'aggiudicazione può subire dilazioni in ragione della pendenza del procedimento suindicato.
3. L'insussistenza di sanzione interdittiva di cui all'[articolo 9, comma 2, lettera c\), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231](#), o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con

la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'[articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81](#);

4. L'insussistenza di procedure di liquidazione giudiziale o stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, fermo restando quanto previsto dall'[articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14](#), dall'[articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267](#) e dall'[articolo 124 del presente codice](#). L'esclusione non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, sono stati adottati i provvedimenti di cui all'[articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267](#) e all'[articolo 95, commi 3 e 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 14 del 2019](#), a meno che non intervengano ulteriori circostanze escludenti relative alle procedure concorsuali;
5. L'insussistenza di iscrizione l'operatore nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara e negli affidamenti di subappalti; la causa di esclusione perdura fino a quando opera l'iscrizione nel casellario informatico;
6. L'insussistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate nell'[Allegato II.10](#) del Dlgs 36/2023. Il presente comma non si applica quando l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta. L'esclusione non è disposta e il divieto di aggiudicare non si applica quando il reato è stato depenalizzato oppure quando è intervenuta la riabilitazione oppure, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo comma, del codice penale, oppure quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna oppure in caso di revoca della condanna medesima.
7. L'insussistenza di gravi infrazioni, debitamente accertate con qualunque mezzo adeguato, alle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti

- collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014;
8. L'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse di cui all'articolo 16 Dlgs 36/2023 non diversamente risolvibile;
  9. Possesso dei requisiti morali e assenza di cause ostative all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.lgs. 59/2010
  10. Possesso dei requisiti di idoneità professionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 5 e 39 della L.R. 24/2015;
  11. Essere iscritti alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno ad iscriversi prima dell'avvio dell'attività.

*(in alternativa ai punti 10 e 11)*

12. Che il possesso dei requisiti:

- di idoneità professionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 5 e 39 della L.R. 24/2015;
  - iscritti alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento
- saranno acquisiti a seguito di assegnazione e prima dell'avvio dell'attività e comunque entro giorni 30 dalla data di assegnazione.

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 degli appositi modelli di istanza di partecipazione e di possesso dei requisiti carattere generale secondo i modelli A e B allegati.

### **3. CAUSE DI ESCLUSIONE:**

Sono esclusi dalla partecipazione al bando i soggetti che si trovano in una delle situazioni specificamente individuate al punto 2.

Sono, inoltre, esclusi dalla partecipazione al presente bando i soggetti che abbiano debiti di qualunque natura nei confronti del Comune o che abbiano già avuto precedenti rapporti gestori con il Comune e che si siano interrotti illegittimamente e/o senza giustificato motivo.

#### **4. CANONE ANNUO**

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti.

L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in **€ 3.600,00 al netto dell'IVA** e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello C – Offerta Economica, allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale. Il suddetto canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate a decorrere dalla data di stipula del contratto, mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, sarà motivo di risoluzione del contratto.

#### **5. ENTE LOCATARIO**

Comune di Giurdignano – Via Roma, 4 – Codice fiscale / P. IVA: Codice Fiscale: 83000870754 - Partita IVA: 02376970758 - tel. 0836/813003

Posta elettronica: Ufficio Tecnico Email: [ufficio.tecnico@comune.giurdignano.le.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.giurdignano.le.it) - P.E.C.: [tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it](mailto:tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it)

#### **6. SOPRALLUOGO**

E' possibile esercitare il diritto a sopralluogo assistito entro e non oltre il terzo giorno antecedente la data fissata per la presentazione dell'offerta. Il sopralluogo sarà fissato previa prenotazione telefonica da effettuare all'indirizzo di posta Pec [tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it](mailto:tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it).

#### **7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati dovranno presentare un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura: "NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER L'AFFITTO DEL COMPLESSO SPORTIVO DI VIA PIAVE .

Il plico, chiuso, sigillato opportunamente e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, dovrà contenere sull'esterno, pena la mancata presa in considerazione, il nominativo e l'indirizzo del

soggetto, dell'impresa offerente con indicazione del numero di telefono, e indirizzo e-mail di recapito. ***Le domande, redatta secondo il modello allegato A, in originale devono, a pena di inammissibilità a istruttoria, pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di GIURDIGNANO, Via Roma, n. 49, C.A.P. 73020 entro le ore 12:00 del giorno 03 GIUGNO 2024.***

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente. Oltre il termine fissato non sarà accettata alcuna offerta anche se sostitutiva di offerta precedente. Le domande possono essere inviate - entro il termine perentorio stabilito a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, o consegnate a mano, all'Ufficio Protocollo, presso la sede del Comune di Giurdignano, sito in Via Roma, n. 49, C.A.P. 73020, aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.30 e il lunedì pomeriggio dalle ore 15,30 alle 18,30. Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione farà fede unicamente il timbro dell'ufficio protocollo con attestazione del giorno e dell'ora di arrivo. Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e riportante i dati identificativi del mittente e della gara, dovrà contenere, a pena di esclusione, ***le seguenti buste, ciascuna sigillata e recante all'esterno le seguenti indicazioni, in relazione al rispettivo contenuto: Busta A) - “Documentazione amministrativa” Busta B) - “Offerta economica” predisposte come di seguito descritto:***

#### BUSTA A: DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Domanda di partecipazione:

- Modello allegato A - (in bollo da € 16,00)
- dichiarazioni sostitutive rese ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, secondo il Modello allegato B, debitamente firmato dal legale rappresentante del soggetto, dell'impresa. La domanda, sempre a pena di esclusione dalla procedura, dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, dei sottoscrittori.
- Copia della garanzia provvisoria pari ad 1 mensilità del canone affitto mensile a base d'asta. La garanzia fideiussoria, denominata "garanzia provvisoria", può essere costituita sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente. La cauzione è costituita presso l'istituto incaricato del servizio di tesoreria (**Banco di Napoli agenzia di Otranto intestato a Comune di Giurdignano Codice IBAN IT86L0101004197100000301232**), a titolo di pegno a favore del Comune di Giurdignano, esclusivamente con bonifico. La garanzia fideiussoria a scelta dell'appaltatore può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del

decreto legislativo 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 dall’articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l’operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell’offerta. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l’aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all’affidatario o all’adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159; la garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

La documentazione amministrativa anzidetta, redatta in lingua italiana dovrà essere inserita, a pena di esclusione, in apposita busta perfettamente integra, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale non devono essere inseriti altri documenti. All’esterno della busta deve essere riportata la seguente dicitura Busta A) – “Documentazione amministrativa”, oltre al nominativo del soggetto offerente.

#### BUSTA B: OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica redatta secondo il Modello C debitamente sottoscritta, con indicato l’importo, cifre e lettere, del canone offerto al netto dell’IVA che potrà essere pari o superiore a quello fissato per la gara. In caso di discordanza tra il prezzo dell’offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l’indicazione più vantaggiosa per il Comune. Sono escluse le offerte al ribasso.

È nulla l’offerta priva di sottoscrizione.

L’offerta economica, redatta in lingua italiana su apposito modello allegato dovrà essere inserita in apposita busta perfettamente integra, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale non devono essere inseriti altri documenti. All’esterno della busta deve essere riportata la seguente dicitura Busta B) – “Offerta economica”.

## **8. MODALITA' DI GARA**

**Il giorno 03 GIUGNO 2024 alle ore 12.30**, presso il Municipio del Comune di Giurdignano, avrà inizio, in seduta pubblica, la selezione. Sarà prima verificata la documentazione della busta amministrativa e successivamente l'offerta economica.

## **9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi avrà presentato la migliore offerta, intesa come quella che presenterà il maggior rialzo rispetto all'importo posto a base d'asta. Non sono ammesse, e saranno automaticamente escluse, offerte alla pari o in diminuzione rispetto all'importo posto a base d'asta. In caso di parità di offerta, la gara sarà aggiudicata con estrazione a sorte. Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione. In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato e così con i successivi. Ai fini dello svolgimento della gara, per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento al Titolo II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in quanto applicabile. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso la sede del Comune di Giurdignano per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R (ovvero comunicazione Pec) ed ad incamerare il deposito cauzionale. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta. L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di negoziazione per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

## **10. OBBLIGHI ONERI DEL LOCATARIO – ONERI ACCESSORI**

Il Locatario è costituito custode dell'immobile locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell’immobile, le spese relative all’allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell’unità immobiliare locata, il premio per l’assicurazione dello stabile, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Sarà obbligo del locatario:

- a garantire il libero ingresso la libera fruizione degli spazi a verde, area Fitness e garantendo l’interesse pubblico alla libera fruizione;
- di mantenere l’immobile locato in condizioni di manutenzione ed efficienza, ad eseguire la manutenzione ordinaria di strutture, impianti, verde e finiture del chiosco e del suo spazio di pertinenza nonché di tutte le aree componenti il Parco Sportivo affidato. Sono comprese tutte le manutenzioni ordinarie finalizzate al buon mantenimento del bene, come peraltro, anche se causati da vetustà o da forza maggiore, tutti gli accomodi di cui all’art. 1609 c.c;
- a garantire la sicurezza sociale del bene, garantendo l’apertura nelle ore diurne e pomeridiane, per una durata non inferiore ad ore 6 giornaliere nel periodo invernale (dal 01 ottobre al 31 marzo) e ad ore 12 nel periodo estivo (dal 01 aprile al 30 settembre);
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale i locali e gli impianti sportivi in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;
- di corrispondere il canone nei termini e nelle misure indicati nel contratto;
- tutti gli oneri ed i costi riguardanti l’attivazione dei sottoservizi (energia elettrica – telefono ...) nonché le spese per i relativi consumi. Il locatario dovrà procedere alla voltura di tutte le utenze a proprio nome entro giorni 10 dalla data di sottoscrizione del contratto;
- la pulizia ordinaria degli spazi a verde, pavimentati e il loro decoro;
- a garantire che l’attività di ristoro sia condotta secondo le normative di settore, previa SCIA Commerciale da trasmettere al competente SUAP del Comune di Giurdignano, nel rispetto delle normative sul contrasto del lavoro nero, nel rispetto delle normative tributarie, nonché di Pubblica Sicurezza;
- a garantire l’interesse pubblico Ente Comune di Giurdignano di libero e gratuito utilizzo degli impianti sportivi da parte dell’istituto Comprensivo, mediante apposito Protocollo di Intesa, per l’utilizzo di detti impianti da parte degli alunni delle Scuole Elementari e Medie, nell’ambito dei programmi di studio e nelle ore antimeridiane.

- A garantire la non installazione di slot macchine e altre tipologie simili riconducibili al gioco d'azzardo - divieto di vendita dei cd. "gratta e vinci";

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Il Comune di Giurdignano fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora venga dato il consenso scritto per dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore

Sono altresì ammissibili, previa approvazione e/o Autorizzazione da parte dell'ente proprietario, anche sotto il profilo urbanistico – edilizio, miglioramenti di impianti e strutture per ottimizzare le spese dei consumi energetici, miglioramento della fruibilità anche di soggetti diversamente abili e/o l'attrattività con strutture fisse e mobili a carattere sportivo ricreativo.

Tali strutture, al termine del periodo di locazione, indipendentemente dalla sua durata, rimarranno di proprietà dell'amministrazione Comune di Giurdignano.

## **11. ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE**

L'esercizio del bar è subordinato al possesso in capo al titolare o suo delegato:

- dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui agli artt. 5 e 39 della L.R. 24/2015;
- alla presentazione di regolare SCIA allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di Giurdignano, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241
- all'osservanza di tutte le norme di carattere fiscale e sanitario disciplinanti la materia;

Il servizio di somministrazione sarà gestito dall'affittuario personalmente o, sempre sotto la personale responsabilità e a proprie spese, con l'ausilio di coadiutori e/o personale dipendente, purché questi siano muniti delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge. Gli eventuali coadiutori e /o dipendenti dovranno essere retribuiti nell'osservanza delle vigenti leggi e regolamenti con particolare riguardo alle assicurazioni e previdenze sociali.

L'assegnatario/affittuario è direttamente obbligato nei confronti del personale da lui assunto con il quale stabilisce rapporti di lavoro, sollevando il Comune da ogni responsabilità, sia in materia sindacale, che nei confronti degli Istituti Previdenziali e Assistenziali.

L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione da parte del gestore delle necessarie autorizzazioni e nulla osta e quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia. Il gestore, in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico sanitarie previste per la somministrazione di alimenti e bevande, rispondendo direttamente di eventuali inadempienze in merito.

## **12. DURATA DELLA LOCAZIONE E PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

La locazione, ai sensi dell'art. 27 e 28 della legge 27.07.1978, n. 392, avrà la durata di anni 6 (sei) con possibilità di rinnovo per uguale periodo (6+6).

Il corrispettivo dal secondo anno in poi sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni ISTAT (75%) previste dalla normativa vigente (l'aggiornamento sarà calcolato sulla cifra a base di gara maggiorata del rialzo prodotto in sede di offerta).

Il corrispettivo dovrà essere pagato in rate mensili anticipate.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali delle unità immobiliari, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

***Sarà vietata, la cessione o subconcessione totale o parziale a terzi, anche gratuita.***

## **13. DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO E DEFINITIVO**

L'aspirante assegnatario dovrà versare, prima di presentare la domanda di partecipazione, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio pari ad 1 mensilità del canone affitto mensile a base d'asta (300,00 euro).

La cauzione potrà essere fornita a mezzo di fidejussione bancaria od assicurativa o polizza rilasciata da intermediario finanziario autorizzato dal Ministero dell'economia e delle finanze, oppure allegando ricevuta di bonifico di pari importo effettuato alla Tesoreria del Comune di Giurdignano presso **Banco di Napoli agenzia di Otranto intestato a Comune di Giurdignano Codice IBAN IT86L0101004197100000301232**

La garanzia deve avere validità per almeno centoventi giorni dalla data di presentazione dell'offerta. L'Amministrazione procederà all'escussione della cauzione provvisoria in tutte le ipotesi in cui non si pervenga alla sottoscrizione del contratto per causa dipendente dall'aggiudicatario.

Detto cauzione sarà restituita ai concorrenti non vincitori, mentre sarà trattenuta sino alla costituzione del deposito definitivo pari a tre mensilità del canone affitto mensile offerto, nel caso di successiva aggiudicazione, da effettuarsi prima della firma del contratto di locazione.

La cauzione definitiva sarà fornita a garanzia del pagamento del canone e del rispetto di ogni singolo obbligo assunto.

L'aggiudicatario è obbligato a costituire, all'atto della sottoscrizione del contratto, una garanzia fideiussoria, pari ad un'annualità del canone di concessione, come derivante dall'offerta presentata, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia del corretto adempimento del contratto.

La fideiussione sia provvisoria sia definitiva deve prevedere: l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

La fideiussione dovrà essere valida fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante.

L'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare con primaria compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- Polizza per il rischio locativo (incendio, danneggiamenti, ecc.) per un valore di € 250.000,00;
- Polizza RCT/RCO – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore a € 500.000,00 a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Per le attività nelle ore diurne di competenza dell'Istituto Comprensivo, l'istituto Scolastico dovrà predisporre opportuna Polizza Assicurativa.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di Giurdignano e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere consegnati in originale sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o

non costituisca il relativo deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

#### **14. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere in ordine alla procedura in è competente l'Autorità giudiziaria ordinaria. Per le controversie di competenza del giudice civile è competente in via esclusiva il Foro di Lecce.

#### **15. NORME SULLA RISERVATEZZA**

Si informa altresì che ai sensi del Regolamento UE N. 679/2016 e del D.Lgs.196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" per quanto ancora applicabile, i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini conseguenti agli adempimenti richiesti dal presente avviso. In ordine all'utilizzo di tali dati l'interessato potrà esercitare i diritti previsti nel titolo II della parte I del decreto citato.

#### **16. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile del Settore Tecnico Arch. Lucio Ricciardi  
tel. 0836/813003

Posta elettronica: Ufficio Tecnico  
Email: [ufficio.tecnico@comune.giurdignano.le.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.giurdignano.le.it)  
P.E.C.: [tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it](mailto:tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it)

Allegato A: planimetria dell'Immobile e delle aree di locazione

Allegato B: Schema di Contratto

Allegato C: offerta economica

Giurdignano 15/05/2024

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Lucio Ricciardi



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lucio Ricciardi".