



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA GESTIONE DEI LOCALI
ADIBITI A NEGOZIO DI VICINATO (alimentari e non alimentari) E BAR-
RISTORANTE E DEL PERTINENTE ALLOGGIO, SITI IN IRMA, VIA CASA
DELL' ALPINO

PREMESSA

Il Comune di IRMA (Brescia) è proprietario di locali posti di
fianco alla Sede Comunale, adibiti a negozio di vicinato, bar-
ristorante e alloggio così identificati:

- Mappale 87 fg. 5 sub. 2 e 3 - bar - negozio di circa mq.
228,00
- Mappale 87 fg. 5 sub. 4 - appartamento circa mq. 130,00

Con il presente Capitolato il Comune di IRMA (Brescia) intende
affidare con un canone d' affitto agevolato i locali da adibire a
bar-ristorante, negozio di vicinato da gestire in forma di multi-
servizio connettendosi alle azioni promosse dal progetto Valli
resilienti e dal progetto "Innovazione e commercio al servizio
della comunità e del turismo" a valere sul Fondo nazionale
integrativo per i Comuni Montani di cui al bando indetto dal
Dipartimento per gli affari regionali e le autonomie presso la
Presidenza del Consiglio dei ministri Fondo in ordine al quale il
Comune di Irma ha ottenuto un finanziamento di € 25.000,00, di cui:
a) - € 20.000,00 per attività che saranno gestite dallo stesso
Comune di Irma e consistenti nell' acquisto di attrezzature per il



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

negozio per € 9.516,00, nell' acquisto di un distributore per l' erogazione di prodotti di monopolio per € 8.418,00, nell' esecuzione di lavori elettrici per la posa dell' attrezzatura e l' implementazione dell' impianto antifurto con telecamere per € 2.066,00;

b) - € 5.000,00 per attività che saranno gestite dall' esercente e consistenti nell' acquisto di attrezzatura informatica e nell' adeguamento della rete per € 1.600,00, nella realizzazione del sito internet in italiano e in inglese per € 1.000,00, nella compartecipazione alla piattaforma digitale per magazzinaggio e vendita on line per € 2.000,00, nella realizzazione di corner espositivi per € 400,00.

La quota di finanziamento di cui alla precedente lettera b) potrà essere assegnata dal Comune di Irma a favore del gestore per favorire la riapertura dei predetti locali.

L' intento ultimo dei progetti sopra citati è quello di mantenere abitato il paese e vitale la comunità attraverso un presidio comunitario e di aiuto, nonché di un incremento delle presenze dei turisti.

Sopra i locali commerciali è disponibile se necessario per la conduzione del negozio di vicinato e del bar-ristorante un alloggio per il gestore.

Nel presente Capitolato il Comune di IRMA, nella sua veste di proprietario, viene denominato "Comune" e l' aggiudicatario viene denominato "Gestore".

ART. 1 - Beni oggetto della gestione.

Le Premesse fanno parte integrante del presente "capitolato".

Il Comune di IRMA affida in gestione, previo espletamento di idonee procedure per la scelta del contraente, i seguenti beni ubicati a fianco della sede comunale:



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

a) - negozio di vicinato (alimentari e non alimentari),

b) - bar-ristorante,

con un canone d' affitto annuale complessivo a base di gara non inferiore a 1.200,00 euro, per il primo anno, ed a 2.400,00 euro, negli anni successivi,

c) - alloggio, se necessario per la conduzione del negozio di vicinato e del bar-ristorante,

con un canone di locazione annuale aggiuntivo a quanto sopra a base di gara non inferiore ad euro 1.200,00 annui.

I canoni offerti in sede di gara non saranno soggetti agli adeguamenti annuali in misura pari alla variazione dell' indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

I locali sono dotati di impianto elettrico e di riscaldamento, come meglio individuati nella planimetria allegata sotto la lettera A).

Il gestore rimane consegnatario degli immobili, degli impianti e di tutte le attrezzature esistenti, quali risultano dai verbali di consistenza e di consegna che verranno redatti in contraddittorio fra le parti prima dalla stipula del contratto.

Tali verbali verranno aggiornati periodicamente, dando atto sin d' ora che le attrezzature mobili e gli arredamenti deteriorati dovranno essere tempestivamente sostituiti a cura e spese del gestore.

Al termine della gestione, il gestore dovrà riconsegnare quanto avuto in uso nello stesso stato di conservazione, salvo le vetustà, risultanti dal verbale di consistenza e consegna, mediante atto di riconsegna da redigersi in contraddittorio con il Comune.

Il gestore ha l' obbligo di conservarli in buon stato e di restituirli a fine gestione, fatto salvo il deperimento d' uso,



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

rispondendo personalmente per l' eventuale mancanza di tutte o di parte di esse.

Alla scadenza della gestione, il gestore non potrà in alcun caso pretendere, dal Comune per qualsiasi motivo o titolo, alcun indennizzo a titolo di buonuscita o avviamento commerciale.

ART. 2 - Aggiudicazione della gestione.

L' aggiudicazione sarà disposta sotto l' osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente Capitolato e di quelle indicate nei successivi documenti di gara a favore del concorrente che avrà presentato l' offerta complessivamente più vantaggiosa per il Comune sotto il profilo economico.

L' aggiudicatario, al momento della presentazione dell' offerta, dovrà essere in possesso dei requisiti generali per la partecipazione a procedure di affidamento e stipulazione di contratti pubblici di cui all' art. 80 del D. Lgs. 18.04.2016, n. 50, e s.m.i. e munirsi di ogni autorizzazione necessaria per l' esercizio dell' attività commerciale nei termini previsti dal successivo art. 7;

L' aggiudicazione verrà disposta secondo il criterio dei canoni più alti in aumento rispetto ai canoni base.

Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà presentato l' offerta complessivamente più favorevole per il Comune di Irma, da intendersi come comprensiva sia dell' offerta per la gestione del negozio di vicinato (alimentari e non alimentari) e del bar-ristorante che dell' offerta per l' alloggio.

Nel solo caso in cui non verranno presentate offerte rivolte contestualmente sia alla gestione del negozio di vicinato (alimentari e non alimentari) e del bar-ristorante che alla locazione dell' alloggio, in subordine, il Comune di Irma si



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

riserva la facoltà di prendere in considerazione le offerte che riguardino unicamente la gestione del negozio di vicinato (alimentari e non alimentari) e del bar-ristorante.

Possono partecipare alla gara le persone fisiche non ancora iscritte al registro Imprese della C.C.I.A.A. e gli imprenditori individuali già iscritti al registro Imprese della C.C.I.A.A.

Per la partecipazione alla procedura di gara i concorrenti dovranno presentare la manifestazione di interesse redatta conformemente al modello allegato al presente capitolato.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di:

- a) disporre l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché il presentatore sia in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e dei requisiti morali e professionali richiesti dalla legge per l'esercizio dell'attività commerciale;
- b) non procedere ad alcuna aggiudicazione qualora sussistano o intervengano gravi motivi di interesse pubblico determinati dall'inopportunità di procedere, ed in tale evenienza nulla sarà dovuto;
- c) applicare la normativa di cui all'art. 77 del R.D. 23.05.1924, n. 827, in caso di offerte uguali.

ART. 3 - Durata del contratto.

Il contratto d'affitto del negozio di vicinato (alimentari e non alimentari) e del bar-ristorante, avrà una durata di sei (6) anni, a decorrere dalla sottoscrizione.

Anche il contratto di locazione dell'alloggio avrà la stessa durata del contratto d'affitto in quanto strettamente necessario per la conduzione del negozio di vicinato e del bar-ristorante.

ART. 4 - Vincolo di destinazione - divieto di sub-affitto e di sub-locazione.



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

Il gestore non potrà destinare ad altro uso quanto forma oggetto della gestione. La violazione di tale clausola, che riveste un carattere essenziale per il Comune, comporta la risoluzione automatica del contratto.

E' fatto assoluto divieto di sub-affitto. La violazione di tale clausola, che riveste un carattere essenziale per il Comune, comporta la risoluzione automatica del relativo contratto.

~~Il gestore non potrà destinare ad altro uso l'alloggio concesso~~ in locazione in quanto strettamente necessario per la conduzione del negozio di vicinato e del bar-ristorante. La violazione di tale clausola, che riveste un carattere essenziale per il Comune, comporta la risoluzione automatica del relativo contratto.

E' fatto assoluto divieto di sub-locazione. La violazione di tale clausola, che riveste un carattere essenziale per il Comune, comporta la risoluzione automatica del contratto.

Il recesso anticipato è ammesso alla condizione che il gestore restituisca previamente al Comune le somme ricevute a valere sul Fondo nazionale integrativo per i Comuni Montani di cui alle premesse qualora non siano state dallo stesso gestore ancora impiegate.

Qualora il gestore intenda rescindere il contratto d'affitto anzitempo dovrà dare preavviso scritto, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, con sei mesi di anticipo. La comunicazione di rescissione anticipata del contratto una volta protocollata dal Comune diverrà irrevocabile. Con la medesima scadenza indicata nel preavviso cesserà di avere efficacia anche il contratto di locazione dell'alloggio.

ART. 5 - Risoluzione del contratto.

E' in ogni caso facoltà del Comune risolvere il contratto d'affitto, con preavviso di sei mesi, qualora ritenga che il



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

gestore non osservi gli obblighi contrattuali; in tal caso, nel preavviso dovranno chiaramente indicarsi i motivi preventivamente contestati. La risoluzione si estende automaticamente anche al contratto di locazione dell' alloggio.

Alla scadenza del periodo contrattuale oppure in caso di risoluzione anticipata del contratto d' affitto per qualsiasi motivo, il gestore non avrà diritto ad alcun indennizzo nè risarcimento per l' avviamento commerciale.

ART. 6 - Oneri a carico del gestore.

Sono posti a carico del gestore i seguenti oneri:

- consumo energia elettrica relativa ai contatori del negozio, bar-ristorante e/o alloggio;
- riscaldamento dei locali dati in locazione e pagamento della Tariffa Rifiuti - TARI;
- per quanto riguarda l' impianto elettrico e del gas il gestore dovrà provvedere alla loro volturazione;
- a decorrere dalla data d' inizio della gestione, tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla stessa gestione, saranno a carico del gestore;
- spese di stipula e registrazione dei contratti.

ART. 7 - Obblighi del gestore.

Il gestore è tenuto ad adempiere ai seguenti obblighi, prestazioni e servizi:

- prima della stipula del contratto l' aggiudicatario e/o l' eventuale preposto dovrà essere in possesso dei prescritti
-



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

requisiti professionali e morali per l' esercizio dell' attività commerciale di cui all' art. 71 del D. Dis. 26.03.2010, n. 59, e s.m.i.,

- l' attività commerciale dovrà essere avviata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto di affitto;
 - garantire l' apertura del bar-ristorante e del negozio secondo quanto previsto dal successivo art. 13 per almeno sei giorni durante la settimana;
 - curare l' assoluta pulizia, ordine e decoro del locale bar-ristorante, del negozio onde rendere i locali sempre accoglienti ai frequentatori e rispondere a tutti i requisiti igienico - sanitari;
 - eseguire le ordinarie manutenzioni occorrenti per la funzionalità degli impianti e attrezzature, ivi compreso il cambio delle lampadine bruciate e la sostituzione dei materiali di usura, così come previsto dall' art.1621 del C.C.;
 - eseguire la manutenzione ordinaria dei beni affidati;
 - stipulare una polizza di assicurazione contro i rischi dell' incendio, furto dei beni ora affidati, nonché una polizza di responsabilità civile verso terzi;
 - assumere alle proprie dipendenze preferibilmente personale residente a Irma o in Comuni della Valle Trompia;
 - non installare gli apparecchi (i cc.dd. "videogiochi") di cui all' art. 110, commi 6 e 7, del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, approvato con il R.D. 18 giugno 1931, n. 773;
-



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

- ad aderire alle azioni rivolte ai negozi di vicinato poste in essere dal progetto Valli resilienti (<http://www.attivaree-valliresilienti.it>) ed alle azioni previste dal progetto presentato dall'Amministrazione comunale per partecipare al bando relativo al Fondo nazionale integrativo per i Comuni Montani, al presente Capitolato; le relative modalità di attuazione saranno disciplinate nel contesto di un apposito atto aggiuntivo al contratto di affidamento della gestione.
-

Per quanto riguarda l' area esterna, il gestore dovrà effettuare :

- la pulizia dell' intera superficie individuata in giallo nella planimetria allegata al presente capitolato sotto la lettera B);

Relativamente ai vetri ed ai serramenti, il gestore dovrà eseguire almeno la pulizia settimanale delle vetrate, della porta di ingresso e delle finestre dei locali bar-ristorante e negozio.

In ogni caso l' attività dovrà attuarsi da parte del gestore con la piena osservanza di tutte le norme di legge vigenti in materia civilistica, amministrativa, fiscale, previdenziale e assicurativa, sostenendone tutti gli oneri senza diritto di alcun rimborso.

ART. 8 - Mobili, arredamento e attrezzature.

I mobili le attrezzature, gli impianti e gli utensili di proprietà dell' Amministrazione Comunale sono indicati nel verbale di consistenza e di consegna, che verrà redatto fra le parti prima della stipula del Contratto per l' avvio della gestione.

Eventuali altri mobili, macchinari, attrezzature ed utensili, che il gestore intendesse porre, a sue spese, all' interno del negozio



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

- bar - alloggio resteranno comunque di proprietà dello stesso gestore.

ART. 9 - Custodia.

Il gestore è costituito custode degli impianti in affidamento ed è, quindi, responsabile, a norma degli artt. 2043, 2049 e 2051 del Codice Civile, di ogni conseguenza.

ART. 10 - Obblighi e requisiti del personale addetto al pubblico esercizio.

Il personale addetto alla gestione deve essere di buona condotta civile e morale.

Il gestore, pertanto, è tenuto a notificare preventivamente o in via di sanatoria, nel solo caso di assunzione indilazionabile, all'Amministrazione Comunale i nominativi di coloro che intende occupare nell'esercizio avuto in gestione.

Il personale dovrà essere idoneo alle mansioni assegnategli ed in numero sufficiente per una sollecita attività; esso dovrà dotarsi di vestiario idoneo all'attività da espletare.

ART. 11 - Trattamento economico e previdenziale del personale.

Il gestore deve provvedere direttamente e sotto la sua personale responsabilità all'osservanza ed all'applicazione delle leggi, delle disposizioni e degli accordi in vigore in ordine alle retribuzioni spettanti ad eventuale personale dipendente per paghe, stipendi, salari, indennità, ecc., nonché in ordine alle assicurazioni sociali, assistenziali, previdenziali ed antinfortunistiche.

Restano a carico esclusivo del gestore gli obblighi imposti dalla legge relativamente all'esecuzione degli adempimenti connessi con l'assunzione del personale dipendente e con quanto previsto dal



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

precedente comma, rispetto ai quali il Comune rimane assolutamente estraneo.

ART. 12 – Generi di consumo.

L' esercizio di vendita deve essere costantemente fornito di quanto è necessario per un regolare e buon servizio.

I generi di consumo devono essere di ottima qualità commerciale e rispondere alle condizioni prescritte dalla Legge e dall' Autorità Sanitaria, nonché alle particolari condizioni che potranno essere stabilite dall' Amministrazione Comunale.

La messa in vendita di generi avariati, adulterati e contenenti sostanze nocive e comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia di igiene e di sanità darà senz' altro luogo all' applicazione dell' art. 17 del presente capitolato, senza pregiudizio delle sanzioni di legge stabilite per tali trasgressioni.

ART. 13 – Orari.

L' orario di apertura e chiusura del bar-ristorante e del negozio verrà concordato con l' Amministrazione Comunale e comunicato tramite il portale SUAP.

Qualora il giorno di chiusura infrasettimanale coincida con un giorno festivo il locale dovrà rimanere comunque aperto ed il giorno di chiusura verrà recuperato successivamente, in giorno feriale.

ART. 14 – Diritto di ispezioni da parte del Comune.

Il Comune in qualità di proprietario dell' immobile potrà effettuare, in ogni tempo, ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l' osservanza degli obblighi posti a carico del gestore.



Comune di IRMA (Provincia di Brescia)

Si potrà prescrivere l'esecuzione di interventi e/o prestazioni che si ritengono necessarie per il buon funzionamento della gestione qualora si riscontrino manchevolezze.

E' fatto obbligo al gestore di notificare con urgenza al Comune eventuali carenze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.

ART. 15 - Obblighi ed impegni del Comune.

Sono a carico del Comune, previo atto amministrativo, gli interventi di manutenzione con carattere straordinario. Per quanto riguarda la distinzione tra interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si fa riferimento al Codice Civile.

ART. 16 - Penalità.

Qualora si riscontrino inadempienze contrattuali da parte del gestore che non comportano la risoluzione di diritto del contratto, il Comune potrà intervenire con invito verbale a rispettare gli impegni; se questi non saranno soddisfatti si provvederà a diffida scritta contenente ordine a provvedere assegnando un termine, con la precisazione che in difetto il Comune si sostituirà al gestore, con addebito delle spese.

Si provvederà, quindi, a eseguire un intervento sostitutivo da parte del Comune con ricorso a imprese che provvederanno agli adempimenti e con la rivalsa a carico del gestore.

ART. 17 - Responsabilità per danni.

L'Amministrazione Comunale non si costituisce né può essere considerata, in nessun modo, depositaria delle provviste, dei mobili, degli oggetti, degli attrezzi e del materiale che il gestore detiene nei locali oggetto della gestione, rimanendo la



Comune di IRMA (Provincia di Brescia)

custodia e la conservazione a totale carico, rischio e pericolo del gestore stesso.

Il gestore risponde direttamente o indirettamente di ogni danno che per fatto proprio della propria famiglia e dei suoi dipendenti possa derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi, ivi compresi i danni a cose di proprietà di terzi.

Il gestore, si impegna ad osservare tutte le Leggi ed i Regolamenti che disciplinano gli esercizi oggetto della gestione e terrà indenne l'Amministrazione Comunale da ogni dannosa conseguenza alle persone ed alle cose che fosse causata per fatto o colpa propria del personale dipendente.

Il gestore, pertanto, solleva l'Amministrazione Comunale pienamente da ogni qualsiasi responsabilità per danni ed infortuni che potessero derivare a terzi.

Il gestore è, altresì, responsabile della perdita o del deterioramento degli immobili che si verifichino nel corso della gestione, nonché dei danni nei confronti di chiunque, gli uni e gli altri, anche se derivanti da incendio, qualora non possa oggettivamente dimostrare che si siano verificati per caso fortuito o forza maggiore.

Tale responsabilità permane per danni cagionati da persone che in qualunque modo o per qualunque scopo il Concessionario gestore ammetta negli immobili oggetto della gestione.

ART 18 - Elezione di domicilio.

Il gestore dovrà comunicare per iscritto il proprio domicilio per il bar-ristorante / negozio oggetto della gestione, per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa sia giudiziale da farsi allo stesso, in relazione al contratto ed alle eventuali contestazioni che ne derivassero.

ART. 19 - Imposte e spese contrattuali.



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

Tutte le imposte, tasse, diritti relativi all'attività di gestione, nessuna esclusa, sono a carico del gestore.

Ai fini suddetti, il gestore sarà ritenuto l'unico responsabile per eventuali inadempienze e/o inosservanze di legge relative e conseguenti all'attività di gestione del bar -negozio.

Sono a carico del gestore tutte le spese contrattuali e quelle per la registrazione dei contratti.

ART. 20 - Controversie.

Tutte le controversie che, eventualmente, dovessero sorgere tra le parti, sono devolute al competente Foro di Brescia.

ART. 21 - Richiesta di informazioni e documentazione.

La responsabile del procedimento, referente per le informazioni sulla procedura di gara e per gli aspetti operativi, è il Geometra Ambrosi Stefania, presso il Comune di Irma Via Casa Dell' Apino 1, tel. 0309220157-mail protocollo@pec.comune.irma.bs.it.

E' possibile effettuare un sopralluogo nei locali oggetto della presente manifestazione d'interesse previo appuntamento da concordare con il suddetto responsabile.

ART. 22 - Informativa sul trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.L. n. 196 del 30 giugno 2003, il Comune si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite dagli interessati. Tali dati saranno trattati solo per finalità connesse allo svolgimento del procedimento, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Per rispetto della privacy, la segnalazione dei partecipanti nell'ambito dei premi e servizi di agevolazione previsti sarà



Comune di IRMA
(Provincia di Brescia)

attivata solo previa autorizzazione degli interessati alla pubblicazione e diffusione dei propri dati.

ART. 23 - Pubblicazione

Il testo del presente bando è disponibile sui seguenti siti web:

- <http://www.comune.irma.bs.it> nonché all' albo pretorio del Comune di Irma.

ART. 24 - Scadenza

La manifestazione di interesse dovrà essere depositata al protocollo del comune o inviata tramite mailprotocollo@pec.comune.irma.bs.it. Entro e non oltre il 04/03/2019 alle ore 10.00 come da modello allegato