



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO NEI PRESSI DEL CIMITERO DI GUALTIERI

L'Amministrazione comunale in esecuzione della propria determinazione a contrattare n. 78 del 26/05/2026 ha indetto **per il giorno 22/06/2026 ore 10.00** una gara nella forma della procedura aperta con aggiudicazione a favore della migliore offerta economica ex art. 73, co. 1 lett. c) R.D. 827/1924, per la locazione del fabbricato comunale ubicato a Gualtieri in Via Cimitero s.n.c., destinato allo svolgimento di attività commerciale al dettaglio ad uso negozio/bottega e comunque attività di interesse generale finalizzata a garantire un servizio di pubblica utilità, identificato catastalmente al foglio 9 particella 413 di mq. 63.

ENTE CONCEDENTE

Comune di Gualtieri, Piazza Bentivoglio 26, 42044 – Gualtieri (RE), Telefono 0522 221811 - Indirizzo internet www.comune.gualtieri.re.it.

Chiarimenti di carattere tecnico potranno richiedersi al Responsabile del Servizio Uso e Assetto Arch. Lorenzo Davoli, responsabile Unico del Progetto, tel. 0522/221816 – e-mail l.davoli@comune.gualtieri.re.it

Chiarimenti in merito agli aspetti amministrativi della presente procedura potranno richiedersi all'Ufficio Commercio tel. 0522/221817 – e-mail m.gandolfi@comune.gualtieri.re.it

ATTI DI GARA

Gli atti di gara sono costituiti da:

- AVVISO DI GARA - CAPITOLATO D'ONERI
- Allegato A - PLANIMETRIA CATASTALE
- ALLEGATO B - Elaborato catastale;
- ALLEGATO C – Visura catastale;
- ALLEGATO D – Attestazione Prestazione Energetica;
- ALLEGATO E – Schema di contratto

MODELLI DI GARA

Sono allegati al presente avviso di gara:

- Allegato 1 istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 445/2000;
- Allegato 2 offerta economica.

PROCEDURA DI GARA



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Pubblico incanto ai sensi degli artt. 73 e 76 del R.D. 827 del 23.05.1924, con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa.

IMPORTO A BASE DI GARA

Canone a base di gara € 2.900,00 annuali, IVA se dovuta.

CARATTERISTICHE E NATURA DELLA LOCAZIONE

l'immobile di cui all'oggetto è:

- ubicato nell'area antistante al Cimitero di Gualtieri, in **Via del Cimitero s.n.c.** (si veda allegato "Planimetria catastale");
- individuato nell'inventario dell'Ente al **n. 35181** come "FABBRICATO DISPONIBILE" – Lotto unico;
- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al **Foglio 9 Particella 413** (si veda allegato "B - Elaborato catastale");
- avente superficie catastale totale pari a **63 mq**;
- classificato catastalmente nella categoria **C/1 – Negozi e botteghe** (si veda allegato "C – Visura catastale");
- in **Classe Energetica F** come risulta da Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata in data 29/12/2020 (si veda allegato "D – Attestazione Prestazione Energetica").

La particella edilizia, come visibile nell'allegato "B - Elaborato catastale", è costituita da 3 (tre) locali: negozio, retro e WC, oltre a porticato annesso disposto parzialmente sui lati sud ed est.

I locali presentano le seguenti caratteristiche:

- gli ambienti complessivamente risultano in discreto stato manutentivo, hanno delle finiture tradizionali con pavimento in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate;
- le caratteristiche costruttive e distributive garantiscono una buona fruibilità degli spazi;
- sono da considerarsi privi di arredamento, ad eccezione del wc che è attrezzato;
- sono forniti di impianti idraulici ed elettrici allacciati alle relative reti di distribuzione;
- sono dotati di zone finestrate idonee all'esposizione dei prodotti.

Opere di adeguamento:

Il locale, allo stato attuale, non risulta idoneo all'uso previsto per l'attività che verrà svolta.

Si rende pertanto necessario eseguire opere e interventi di adeguamento, comprensivi degli eventuali adempimenti amministrativi connessi.

Le relative spese saranno poste a scapito del canone di locazione, previo consenso dell'Amministrazione Comunale e sulla base del parere dell'Ufficio Tecnico.

La messa a norma degli impianti esistenti, corredata dalle certificazioni di conformità, costituisce condizione indispensabile per l'avvio dell'attività.

I lavori dovranno essere svolti entro 36 mesi dalla consegna del locale.



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Interventi migliorativi e riparazioni:

Il conduttore potrà eseguire nell'immobile locato interventi migliorativi e riparazioni, purché ciò non incida in modo sostanziale sul bene.

Il Conduttore potrà eseguire le opere di miglioramento sull'immobile locato esclusivamente previo **consenso espresso e scritto** del Locatore. In tal caso il conduttore avrà diritto a un'indennità determinata ai sensi degli artt. 1592 e 1593 c.c., a scomputo del canone di locazione del locale, previo consenso dell'Amministrazione Comunale e su parere dell'Ufficio Tecnico.

In assenza di tale consenso formale, nessun indennizzo o rimborso potrà essere richiesto dal Conduttore, neppure qualora il Locatore fosse stato a conoscenza delle opere o non si fosse opposto alla loro esecuzione.

Il conduttore dovrà provvedere, a propria cura e spese:

- all'acquisto e all'installazione dell'arredo (e di quant'altro necessario per rendere funzionale la struttura ai propri fini) che rimarrà di sua proprietà. Lo stesso locatario si obbliga a condurre direttamente l'esercizio.
- alla verifica e messa a norma degli impianti;
- all'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria come meglio specificate nel presente AVVISO – CAPITOLATO D'ONERI;
- gestione e manutenzione del verde di pertinenza del fabbricato in locazione;

Come stabilito nella Deliberazione di Giunta n. 78 del 26/05/2026 i locali saranno affidati in locazione per lo svolgimento di attività commerciale al dettaglio ad uso negozio/bottega e comunque attività di interesse generale finalizzata a garantire un servizio di pubblica utilità, con la condizione che trattandosi di zona compresa nella fascia di rispetto cimiteriale, l'attività dovrà garantire la tranquillità ed il decoro ai luoghi di sepoltura.

Per eventuali verifiche volte ad accertare se l'attività che si intende insediare è compatibile con la condizione soprariportata è possibile contattare l'ufficio Commercio ed Attività Produttive tramite e-mail da inviare, almeno 3 giorni prima della scadenza, all'indirizzo m.gandolfi@comune.gualtieri.re.it (contatto telefonico per chiarimenti 0522 221817).

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

a) REQUISITI DI IDONEITA' MORALE

Sono esclusi dalla partecipazione alla procedura i soggetti:

- nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui alla normativa antimafia;
- che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo,



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

o nei cui riguardi siano in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni;

- che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse;
- che abbiano pendenze con il Comune di Gualtieri di qualsiasi natura (l'esclusione opera nei confronti delle persone fisiche, del titolare dell'impresa individuale, della società, del legale rappresentante, degli amministratori, dei soci e del soggetto eventualmente individuato come delegato);
- Privi dei requisiti morali di cui all'art. 71 "requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" d. lgs. 59/2010.

Il possesso dei requisiti di cui sopra dovrà essere attestato mediante dichiarazione resa ai sensi della vigente normativa in materia (D.P.R. 445/2000).

I concorrenti dovranno effettuare un sopralluogo assistito presso il locale oggetto di locazione, previo appuntamento telefonando al n. 0522 221817 – e-mail m.gandolfi@comune.gualtieri.re.it, al termine del sopralluogo non verrà rilasciata nessuna attestazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione richiesta, **a pena di non ammissione alla gara**, devono pervenire, entro il termine perentorio delle **ore 13.00 del 20/06/2026** al seguente indirizzo PEC: comune.gualtieri@postecert.it e devono riportare il seguente oggetto: **NON APRIRE – LOCAZIONE DI FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO NEI PRESSI DEL CIMITERO DI GUALTIERI” – gara del 22/06/2026**

-Il recapito tempestivo della documentazione rimane ad esclusivo rischio dei mittenti

Documenti da produrre:

- **domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione (schema allegato “1”)** sottoscritta dal concorrente; alla dichiarazione, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore;
- RELAZIONE che descriva:
 - l'attività che si intende svolgere nel locale e gli eventuali servizi complementari all'esercizio dell'attività di cui alla locazione stessa; la relazione deve essere sottoscritta dal concorrente. Nessun compenso o rimborso spese potrà essere preteso dai concorrenti per l'elaborazione del documento e/o per la partecipazione alla gara.
 - Interventi di manutenzione aggiuntivi oltre ai minimi previsti.
- OFFERTA ECONOMICA contenente dichiarazione sottoscritta dal concorrente, redatta in lingua italiana secondo il modello “allegato 2”, contenente il canone ANNUO offerto in sede di gara, **CON UN RIALZO MINIMO DI € 100,00.**



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

UN'OFFERTA IN RIBASSO O PARI A ZERO, E' DA CONSIDERARSI IRREGOLARE E CAUSA DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA.

Nel caso di importo inferiore al rialzo minimo, l'offerta è DA CONSIDERARSI PARI al rialzo minimo.

Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti, riguardanti le modalità di presentazione dei plichi e delle offerte, **comporta l'esclusione delle offerte stesse.**

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E PROCEDURA DI GARA

La gara verrà espletata mediante pubblico incanto con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi del R.D. 827/1924 determinata in base ai seguenti elementi di valutazione:

A) Offerta tecnica	max 70 PUNTI
B) Offerta economica	max 30 PUNTI
PUNTEGGIO TOTALE	max 100 PUNTI

A) Offerta tecnica: max 70 punti.

Il concorrente dovrà produrre una relazione dettagliata che illustri:

- le opere di adeguamento tecnico e manutentivo e le relative spese, compresi gli adempimenti amministrativi compresa la certificazione degli impianti;
- La propria attività che intende svolgere finalizzata anche a garantire un servizio di pubblica utilità;

Nell'ottica di progetti di recupero e riqualificazione che l'Amministrazione Comunale sta portando avanti nel centro storico, in fase di valutazione dell'offerta tecnica, sarà considerato maggiormente premiante:

- progetti che favoriscano opportunità per il tempo libero, agevolando la socializzazione con la promozione di laboratori / mostre su vari livelli di età;

La valutazione dell'offerta tecnica sarà effettuata ad insindacabile giudizio da apposita Commissione.

La Commissione non disporrà l'apertura delle offerte economiche qualora sia stato conseguito un punteggio inferiore a 20 per l'offerta tecnica.

B) Offerta economica: max 30 punti

Il punteggio verrà attribuito secondo il seguente criterio:

punti 60 al concorrente che avrà offerto il canone maggiore; agli altri operatori economici il punteggio verrà attribuito secondo la seguente formula matematica:

$$(X) = \frac{\text{px30}}{\text{-----}}$$



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

P

- dove (X) = punteggio da attribuire
P = canone maggiore offerto fra i partecipanti
30 = punteggio massimo attribuibile
p = canone offerto dal locatario cui assegnare punteggio

Le operazioni di gara saranno svolte in data **22/06/2026 ore 10.00** presso la sede municipale del Comune di Gualtieri, piazza Bentivoglio 26, da apposita Commissione tecnica giudicatrice.

Il soggetto deputato all'espletamento della gara, nella data di cui sopra, in seduta pubblica, e previa verifica dei plichi pervenuti nei termini stabiliti dal presente disciplinare, provvederà ad esaminare le domande di partecipazione e contestuali dichiarazioni pervenute, e procederà:

- a verificare la correttezza delle offerte sulla base della normativa in vigore e nel rispetto delle prescrizioni del presente avviso, ed in caso negativo ad escludere dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono.

Il soggetto deputato all'espletamento della gara, ove lo ritenga necessario, e senza che ne derivi un aggravio probatorio per i concorrenti, ai sensi dell'articolo 71 del DPR 445/2000, potrà altresì effettuare ulteriori verifiche della veridicità delle dichiarazioni, rese.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione di gara procederà alla valutazione delle offerte tecniche per l'assegnazione dei punteggi, secondo le indicazioni riportate nel presente avviso, e alla definizione della relativa graduatoria provvisoria.

Esperate tali formalità, sempre in data **22/06/2026 alle ore 11.00** in seduta pubblica, la Commissione procederà, previa comunicazione delle risultanze dell'offerta tecnica, alla valutazione delle stesse alla presenza dei concorrenti interessati, e all'attribuzione dei punteggi secondo le indicazioni riportate nel presente avviso di gara.

Sommando il punteggio relativo all'offerta tecnica con quello dell'offerta economica, si otterrà il punteggio complessivo di ciascun concorrente.

Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

Nel caso di parità di punteggio globale, si procederà come segue:

- a) la locazione verrà aggiudicata all'operatore che avrà ottenuto il miglior punteggio parziale riferito all'offerta tecnica;
- b) in caso di parità anche del punteggio parziale di cui alla precedente lettera a), si procederà mediante sorteggio.

Resta in ogni caso ferma la possibilità per l'Amministrazione comunale di verificare la congruità dell'offerta qualora ne ravvisi la necessità.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con Determinazione del Responsabile del Servizio Uso e Assetto del Territorio, previo accertamento dell'insussistenza delle cause di



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

divieto, decadenza, e della veridicità delle dichiarazioni prodotte in sede di gara.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

- Non sono ammesse le offerte parziali, incomplete, indeterminate, condizionate o con riserva, o riferite ad offerte relative ad altre procedure.
- Le offerte vanno riportate in cifre e in lettere. In caso di disparità, qualora l'offerta non sia altrimenti determinabile, sarà preso in considerazione il dato più vantaggioso per l'Amministrazione.
- A parità di offerta si procederà tra i concorrenti che hanno offerto uguale canone e siano presenti alla gara ad un'ulteriore offerta al rialzo nella stessa seduta; ove i concorrenti non siano presenti, oppure non sia presente uno dei concorrenti interessati al rialzo, il Presidente procederà mediante sorteggio pubblico.
- Potranno partecipare alle sedute di gara pubbliche i concorrenti ovvero i soggetti muniti di apposita delega.
- L'offerta è valida per 90/gg a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
- L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.
- Si provvederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui dovesse pervenire all'Amministrazione un'unica offerta valida.
- Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone, comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.
- La documentazione non in regola con l'imposta di bollo, sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30.12.1982, n. 955.
- L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del contratto nel giorno fissato mediante convocazione formale. La mancata presentazione dell'aggiudicatario nel termine stabilito, ovvero l'omessa trasmissione dei documenti obbligatoriamente previsti per la stipula del contratto entro il termine preventivamente fissato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.

CAPITOLATO D'ONERI

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo viene fissato nella **miglior offerta in rialzo sull'importo annuale a base di gara di € 2.900,00**, oltre ad IVA se dovuta, con un **rialzo minimo di € 100,00.**

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali, salvo diverso accordo tra le parti e anticipate, entro il 16 di ogni mese di riferimento, tramite PagoPa. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Il versamento della prima rata anticipata, dovrà avvenire entro il primo mese dalla data di stipula del contratto.

Il pagamento del canone annuale non potrà in alcun modo essere effettuato oltre i termini stabiliti. Il ritardato pagamento comporterà, in ragione del periodo di ritardo, la corresponsione degli interessi di mora nella misura legale.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del contraente, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.

DURATA: la locazione avrà la durata di **anni sei (6)** con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i.. Il contratto potrà essere rinnovato di ulteriori 6 anni con emissione di apposito atto da parte del concedente.

Tale rinnovazione non avrà luogo se una delle parti comunicherà all'altra la disdetta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza naturale, tramite lettera raccomandata.

Alla prima scadenza contrattuale, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

Alla scadenza della presente locazione la successiva assegnazione dei locali avverrà con procedura ad evidenza pubblica.

Al termine della locazione la ditta non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi per la eventuale perdita dell'avviamento commerciale.

Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali alla scadenza, il locatario dovrà pagare all'Amministrazione comunale una penale pari ad € 100,00 per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

CAUZIONE

A garanzia dell'esecuzione degli interventi di adeguamento, dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dell'eventuale risarcimento danni, il locatario dovrà costituire una polizza fideiussoria pari a sei mensilità.

Detta polizza dovrà espressamente contenere le seguenti condizioni:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c.;
- la validità per tutta la durata contrattuale e/o comunque sino allo svincolo da parte del Comune di Gualtieri;
- l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta.

In caso di utilizzo parziale, la cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo originario. Tale cauzione sarà restituita o svincolata al termine della locazione, dopo la riconsegna



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

dei locali e la verifica del buono stato dei medesimi.

UTILIZZO DELL'IMMOBILE E ATTREZZATURE – DIVIETO DI CESSIONE

I locali sono concessi per lo svolgimento attività commerciale al dettaglio ad uso negozio/bottega e comunque attività di interesse generale finalizzata a garantire un servizio di pubblica utilità con la condizione che trattandosi di zona compresa nella fascia di rispetto cimiteriale, l'attività dovrà garantire la tranquillità ed il decoro ai luoghi di sepoltura, con esclusione di ogni altra destinazione. Non è ammessa la cessione totale o parziale del contratto né la sub locazione, pena l'immediata revoca della locazione con incameramento della cauzione e risarcimento danni.

La struttura viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni e riserve. Il locatario si obbliga a non apportare alcuna modifica strutturale ai locali, senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediato ripristino nell'originario stato dei locali, a spese del locatario e con il risarcimento dell'eventuale danno arrecato.

Il locatario è costituito custode dell'immobile e delle cose che in esso si trovano o nello stesso sono incorporate e si impegna a mantenerli in buono stato. Il locatario risponde dei danni causati dall'inosservanza di tale obbligo, salvo che provi il caso fortuito o la forza maggiore.

Alla scadenza ha l'obbligo di restituire i locali nelle stesse condizioni in cui sono stati consegnati, salvo le eventuali modifiche autorizzate, e salvo il normale deperimento d'uso.

Inoltre, secondo le modalità che verranno concordate con l'Amministrazione al termine del rapporto, i locali dovranno essere liberati da tutti i beni di proprietà del locatario, salvo il caso in cui l'eventuale nuovo affidatario non sia disposto ad acquistarli.

MODALITA' DI GESTIONE

Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni ai locali concessi in locazione senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale concedente.

In difetto il Comune avrà la facoltà di revocare la locazione, fatto salvo il risarcimento dei danni e/o la riduzione in pristino del bene. Il conduttore è costituito custode degli ambienti assegnati in locazione. Egli solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire dal conduttore ed a terzi, da un fatto doloso o colposo del conduttore stesso o di terzi, conseguenza di negligenza e trascuratezza sia nell'uso della cosa locata quanto degli impianti che la dotano.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare la presente locazione anche anteriormente alla suddetta scadenza, qualora l'immobile occorra per gravi ragioni di pubblica utilità, senza che per tale fatto il locatario possa pretendere alcun compenso. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi a mezzo PEC o con lettera raccomandata. L'Amministrazione si riserva la potestà di revocare la locazione prima della sua naturale scadenza, qualora il conduttore contravvenga una qualsiasi delle clausole presenti nel presente contratto. L'eventuale ordinanza di revoca dovrà essere notificata con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni e non darà diritto al locatario di pretendere alcun indennizzo

La gestione del fabbricato dovrà essere svolta dall'aggiudicatario con propri capitali, mezzi tecnici e personale, mediante la propria organizzazione e a proprio rischio, e non potrà essere ceduta a terzi.

Il locatario si impegna nei confronti dell'eventuale personale dipendente ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia.

L'inizio dell'attività di vendita sarà subordinato all'acquisizione da parte del locatario delle necessarie autorizzazioni e nulla osta e quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia.

Il locatario, in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico-sanitarie previste, rispondendo direttamente di eventuali adempimenti in merito.

Senza l'autorizzazione del Comune non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere.

È vietato posizionare slot machine, macchinette per il gioco d'azzardo, giochi elettronici e/o elettrici di qualsiasi genere, tipo e natura.

L'affittuario, dopo aver ottenuto in locazione l'immobile in oggetto, potrà esercitarvi l'eventuale attività di vendita nel rispetto delle condizioni previste per l'esercizio dell'attività commerciale prescritte dalle norme vigenti.

Ai fini dell'eventuale scomputo, interventi e/o lavori effettuati senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e, in ogni caso, interventi e/o lavori non adeguatamente documentati.

MANUTENZIONE ORDINARIA - SPESE

Sono interamente a carico del conduttore le spese concernenti: le tinteggiature (previo consenso dell'Amministrazione Comunale interpellando l'Ufficio Tecnico), pulizia, le spese riguardanti le utenze elettriche, idriche, di riscaldamento, quelle relative alla raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani, nonché tutte le spese relative all'effettivo uso dei locali e alla fornitura di altri servizi comuni.

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 Codice Civile sono a carico del conduttore anche i piccoli interventi di manutenzione ordinaria degli impianti e in generale dei locali locati (dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito). Il locatario dovrà provvedere tempestivamente ad eseguirli, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso di inadempienza e integrale rimborso da parte del conduttore medesimo delle spese entro 20 giorni dalla relativa richiesta. Le



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

modalità di pagamento di tali spese saranno stabilite dal Comune di Gualtieri (RE), che ne informerà con congruo anticipo il conduttore.

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 Codice Civile.

È a carico dell'aggiudicatario, altresì, la manutenzione del giardino di pertinenza.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Saranno a carico del conduttore gli interventi e opere di adeguamento necessari per l'accesso ai locali e l'avvio dell'attività, comprensivi degli eventuali adempimenti amministrativi connessi.

Le relative spese saranno poste a scomputo del canone di locazione, previo consenso dell'Amministrazione Comunale e sulla base del parere dell'Ufficio Tecnico.

Gli interventi minimi necessari ai fini dell'idoneità del locale sono i seguenti:

- Messa a norma degli impianti esistenti, con rilascio delle certificazioni di conformità previste dalla normativa vigente.
- Gestione e manutenzione del verde pubblico di pertinenza dell'immobile.

I lavori dovranno essere svolti entro 36 mesi dalla consegna del locale.

Ad eccezione degli interventi di manutenzione di cui ai punti precedenti, la manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa del locatario.

Il conduttore dovrà segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale, interpellando l'Ufficio Tecnico, le opere di manutenzione che non gli competono per concordare i modi e i tempi di esecuzione e dell'eventuale ripristino se ritenuto eseguibile e compatibile con gli strumenti di pianificazione dell'Ente.

Il locatario dovrà provvedere alla restituzione del fabbricato nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

A seguito dell'aggiudicazione, sarà stipulato un contratto preliminare nel quale saranno dettagliati gli interventi necessari per l'adeguamento dell'immobile e per il conseguimento di tutti i requisiti prescritti.

RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONI

A garanzia degli obblighi derivanti dalla presente locazione, come previsto all'art. 2 dello SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE, il locatario provvederà a presentare, al protocollo del Comune di Gualtieri, polizza fideiussoria / fideiussione bancaria in favore dell'Ente concedente, per un importo pari a sei mensilità del canone offerto.

Il locatario è l'unico responsabile dei danni da egli stesso o dai suoi dipendenti cagionati a persone o cose nell'esercizio delle attività oggetto della presente locazione, o per



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

danni cagionati, anche da terzi al bene concesso.

L'aggiudicatario esonera, pertanto, il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo derivare da quanto forma oggetto della presente locazione.

A tale scopo la ditta locataria provvede alla copertura assicurativa dei rischi connessi all'utilizzo dell'immobile per eventuali danni causati allo stesso e per responsabilità civile per un massimale di € 200.000,00.

Copia della polizza sarà consegnata al competente servizio del Comune alla firma della locazione.

L'aggiudicatario si impegna a far applicare, per quanto di competenza, quanto previsto dal d.lgs. 81/2008.

DECADENZA

Comportano la decadenza della locazione per colpa del locatario, previa contestazione scritta da parte della medesima, le seguenti inadempienze:

- il mancato pagamento reiterato del canone nei termini indicati nel presente contratto;
- la grave violazione degli obblighi di legge in materia di igiene, sanità pubblica e quelle che nel tempo saranno emanate relativamente all'uso e alla conservazione dei locali;
- il mutamento di destinazione pattuita;
- l'inadempienza agli obblighi relativi alla diligente custodia dei beni;
- la cessione totale o parziale del contratto e la sub locazione;
- in caso di concordato preventivo, di fallimento e altre procedure concorsuali;
- la violazione delle norme in materia di somministrazione di bevande alcoliche ai minori;

Non spetterà al locatario, in caso di decadenza, alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese. In tutti i casi di risoluzione del contratto per colpa del locatario, esso ha l'obbligo di effettuare il pagamento di quanto dovuto fino a quel momento ed è tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dall'inadempimento.

DIRITTO DI ACCESSO

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri funzionari, ha diritto di accesso agli immobili in qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto delle norme di legge vigenti e del presente contratto.

In caso di messa in vendita dell'immobile, il conduttore si obbliga a consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, con modalità da concordare.

In caso di fine locazione, il conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile ai potenziali subentranti, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione e con modalità da concordare.

SPESE DI LOCAZIONE E REGISTRAZIONE

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono tutte a carico del locatario.

Tutte le spese oneri e adempimenti inerenti e conseguenti al presente contratto e delle sue eventuali proroghe sono a carico del conduttore, compresa l'imposta di registro e di bollo. A tal fine si chiede la registrazione per sei anni.



COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

SERVIZIO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

A garanzia del regolare e puntuale adempimento degli obblighi contrattuali, l'aggiudicatario, entro i termini indicati dall'Amministrazione comunale nella relativa comunicazione, ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà provvedere a quanto di seguito specificato:

- a) **prestare cauzione a mezzo polizza fidejussoria pari a sei mensilità;**
- b) **versare anticipatamente le spese di contratto, di registro, di bollo** ed eventuali accessori se richiesti;
- c) **produrre polizza assicurativa** a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile ed incendio per un massimale di € 200.000,00.
- d) **sottoscrivere il contratto**, redatto nella forma dell'atto pubblico amministrativo, entro i termini pattuiti.

DISPOSIZIONI FINALI

I partecipanti si considerano, all'atto della presentazione dell'offerta, a perfetta conoscenza dell'ubicazione dei locali e delle attrezzature nonché del loro stato. La presentazione dell'offerta sarà considerata piena accettazione di tutte le condizioni prescritte dal presente avviso, nessuna esclusa.

Per quanto non previsto dal presente avviso si fa riferimento alle normative vigenti in materia.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE nr. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente avviso.

Il Responsabile del Servizio
Arch. Lorenzo Davoli
(firmato digitalmente)