Comune di Rho

BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE AD USO COMMERCIALE UBICATO IN PIAZZA SAN VITTORE N. 22 A RHO
(approvato con determinazione dirigenziale n. 167 del 20/02/2024)

1. ENTE LOCATORE

Comune di Rho – Area 4 - Servizi di Programmazione Economica e delle Entrate – Servizio Amministrazione Patrimonio, Piazza Visconti 23 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.93332.564/246, e-mail: patrimonio@comune.rho.mi.it

2. OGGETTO DEL BANDO

Oggetto del presente bando è la locazione dell'immobile di proprietà comunale destinato a pubblico esercizio sito nel Comune di Rho in Piazza San Vittore n. 22 e relative pertinenze, ai sensi della Legge n. 392/1978, tenuto conto delle peculiarità relative al soggetto locatore, che è una pubblica amministrazione, delle condizioni di cui al presente bando e dell'allegato schema di contratto di locazione a uso commerciale, che è parte integrante e sostanziale del presente bando e in conformità al quale verrà stipulato il contratto di locazione.
I concorrenti con la semplice presentazione della offerta accettano incondizionatamente tutte le clausole del presente bando e dello schema di contratto di locazione ad esso allegato.
L'immobile, facente parte di un condominio residenziale, si trova nel centro cittadino, di fronte ad una piazza pubblica. Lo spazio utilizzabile all'esterno dei locali potrebbe subire limitazioni in concomitanza di eventi civili e religiosi. Nel cortile sul retro dell'immobile non vi sono spazi usufruibili per la somministrazione di alimenti e bevande.
L'immobile è dotato di n. 3 vetrine, più una laterale, ed è costituito da n. 6 vani, di circa mq. 109, e da n. 3 locali nel sotterraneo di cui n. 2 destinati ad uso deposito e n. 1 ad uso spogliatoio, rispettivamente di circa mq. 17 - mq.18 - mq.17.
La locazione è a corpo e non a misura.

Classe energetica: D - EP gl,nren 441,77 Kwh/mq anno

- **DATI CATASTALI**

locali bar: foglio: 20 , mappale: 289, subalterno: 713, categoria: C1, classe: 8, rendita € 4.993,26, piano: T, consistenza 109 mq.
locali cantina: foglio: 20 , mappale: 289, subalterno: 714, categoria: C2, classe: 2, rendita € 57,95, piano: S1, consistenza 17 mq.
locali cantina: foglio: 20 , mappale: 289, subalterno: 715, categoria: C2, classe: 2, rendita € 61,36, piano: S1, consistenza 18 mq.

locali cantina: foglio: 20 , mappale: 289, subalterno: 716, categoria: C2, classe: 2, rendita € 57,95, piano: S1, consistenza 17 mq.
Le planimetrie catastali sono allegate al presente avviso.

- **DESTINAZIONE D'USO**

I locali in oggetto dovranno essere destinati allo svolgimento della sola attività di somministrazione di alimenti e bevande. Non è ammesso l'esercizio di altre attività commerciali, a pena di decadenza della locazione.

- **CONDIZIONI DEI LOCALI**

I locali saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di arredi e attrezzature.
Sarà fornita al Conduttore copia della certificazione energetica e del certificato di rispondenza alla normativa dell'impianto elettrico (fino al quadro generale) e dell'impianto del gas per riscaldamento.
I locali sono dotati di impianto di allarme il cui corretto funzionamento è da verificare a cura e spese del Conduttore.
I locali sono dotati di impianto di climatizzazione il cui corretto funzionamento è da verificare a cura e spese del Conduttore.
Il locale ad uso cucina è dotato di canna di esalazione dei fumi il cui corretto funzionamento è da verificare a cura e spese del Conduttore.
L'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche. Essendo un bene di interesse storico è soggetto a vincolo della Soprintendenza, con conseguenti obblighi volti a garantirne la manutenzione e la conservazione.

Rimangono a carico del Conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni occorrenti per l'esercizio dell'attività (l'aggiudicazione non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune di Rho).
Sono di competenza del Conduttore e con oneri a carico esclusivo dello stesso, senza che possa vantare alcuna pretesa economica nei confronti del locatore:

- tutti gli arredi interni ed esterni e le attrezzature;
- l'allestimento del bancone bar, le pedane e di tutte le apparecchiature/attrezzature e impianti necessari alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nell'ambito dell'attività;
- modifiche e adeguamenti degli impianti elettrici e gas su cui sia necessario o opportuno intervenire, incluse verifiche e successive certificazioni, trasmettendone copia all'Ufficio Amministrazione Patrimonio, insieme ad eventuale documentazione tecnica dell'impianto (progetto, schemi, ecc.).
- tutti gli ulteriori eventuali interventi che si rendessero necessari o opportuni per l'espletamento dell'attività, con oneri a proprio carico.

Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica interna ed esterna all'immobile e agli impianti se non previa autorizzazione scritta del Locatore e, qualora necessaria, anche della Soprintendenza, essendo l'immobile bene di interesse storico, soggetto a vincolo della Soprintendenza, con conseguenti obblighi volti a garantirne la manutenzione e la conservazione. Sulle modifiche esterne si precisa che, secondo l'esperienza passata, con il vincolo esistente, non è stato possibile modificare la tipologia di insegna.

Anche l'effettuazione degli interventi straordinari necessari e/o opportuni sull'immobile e sugli impianti, autorizzati per iscritto come sopra previsto, avverrà a spese del Conduttore, che non potrà avanzare pretese verso l'Amministrazione.
Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, tutte le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate dal Conduttore all'immobile e agli impianti su autorizzazione del Locatore e, qualora necessario, anche della Soprintendenza resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare al conduttore rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante. Il Conduttore non potrà compensare con il valore di detti miglioramenti o addizioni gli eventuali danni causati alla cosa locata o altri eventuali danni cagionati al locatore e/o l'eventuale mancato pagamento di canoni e oneri accessori.
Il Conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone di locazione e degli oneri accessori od alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento dell'attività nei periodi di tempo in cui effettuerà nell'immobile i lavori necessari per lo svolgimento dell'attività o per eventuali migliorie, addizioni, riparazioni ecc., che intenderà effettuare e tantomeno in relazione ai periodi di tempo necessari per ottenere le autorizzazioni scritte del Locatore e della Soprintendenza all'effettuazione di tali lavori.
Alla fine della locazione il Conduttore dovrà restituire i locali, liberi da cose e persone, nello stato originario, fatto salvo il normale deperimento legato all'uso e fatto salvo quanto sopra indicato in relazione all'acquisizione da parte del Locatore delle eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate dal Conduttore all'immobile e agli impianti su autorizzazione del Locatore e, qualora necessario, anche della Soprintendenza.

A carico del Locatore saranno i soli oneri di manutenzione straordinaria necessaria a garantire e conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso previsto.

3. IMPORTO DELLA LOCAZIONE A BASE D'ASTA

Il canone di locazione annuale a base d'asta è di **Euro 30.000,00= (trentamila/00) + IVA, corrispondenti a Euro 2.500,00= (duemilacinquecento/00) mensili + IVA.**
Si precisa che per le prime due annualità del contratto di locazione il canone annuale applicato sarà pari al 70% dell'importo offerto in sede di gara, per dar modo al conduttore di ammortizzare gli investimenti necessari per consentire l'avviamento dell'attività, e che a far data dalla terza annualità compresa e per tutta la residua durata della locazione, compreso il periodo conseguente alla eventuale rinnovazione alla scadenza del primo seennio, il canone annuale sarà pari a quello offerto in sede di gara.
Inoltre:

a. il canone di locazione sarà da pagare per ciascuna annualità in n. 4 rate trimestrali anticipate, comprensive di IVA, tramite PagoPa, a cui seguirà invio di regolare fattura;
b. il canone di locazione, come sopra articolato, sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati;
c. le utenze andranno intestate direttamente al Conduttore (energia elettrica, gas, acqua, ecc.);
d. le spese condominiali saranno a carico del Conduttore e, a titolo esplicativo (benché non esaustivo) sono comprensive di illuminazione, manutenzione e pulizia delle parti comuni, pulizia fossa biologica e linee comuni, e saranno calcolate secondo i millesimi di competenza. Per i locali ad uso Bar vengono quantificate a preventivo in **Euro**

2.000,00= annui e saranno conguagliate alla redazione del consuntivo condominiale. Tali spese saranno da corrispondersi, unitamente al canone di locazione, per ciascuna annualità, in n. 4 rate trimestrali anticipate tramite PagoPa.

L'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare una fideiussione bancaria, rilasciata da un primario Istituto bancario, per un importo pari ad almeno numero 6 (sei) mensilità del canone di locazione, ovvero pari al numero di mensilità offerto in sede di gara.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, rinnovabile solo di ulteriori 6 (sei) anni previa verifica della permanenza dei requisiti di aggiudicazione e salvo che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. o Pec almeno 12 mesi prima della scadenza come per Legge n. 392/1978 artt. 27, 28 e 29.

Il rinnovo, trattandosi di contratto con pubblica amministrazione, dovrà essere espresso attraverso la ristipula del contratto allo scadere dei primi sei anni.

In considerazione della proprietà pubblica dell'immobile e in ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, dopo 12 anni, alla scadenza del secondo seennio, l'immobile oggetto del presente bando sarà oggetto di nuovo affidamento in locazione mediante asta pubblica e in occasione di tale scadenza non si applica quanto previsto dall'art. 34 della Legge n. 392/1978 e pertanto nulla sarà dovuto al Conduttore uscente a titolo di avviamento e simili.

In nessun caso è ammesso il rinnovo tacito del contratto di locazione.

5. ULTERIORI PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLA LOCAZIONE

Le ulteriori principali condizioni contrattuali della locazione saranno le seguenti:

a) consegna dell'immobile solo alla stipula del contratto;

b) obbligo per il Conduttore di costituzione e mantenimento di un deposito cauzionale infruttifero a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di ogni danno del locatore;

c) obbligo per il Conduttore di costituzione e mantenimento di fideiussione bancaria a prima richiesta a garanzia del pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori di durata parti all'intera durata della locazione;

d) obbligo per il Conduttore di stipula, adeguamento e mantenimento di adeguate polizze assicurative R.C.T., R.C.O. e Rischio Locativo;

e) obbligo per il Conduttore di rispetto del contenuto del bando di gara;

f) obbligo per il Conduttore di corresponsione degli interessi ex D.Lgs. n. 231/2002 per ritardato pagamento alle scadenze;

g) inopponibilità da parte del Conduttore di ogni tipo di eccezione avente il fine di evitare o ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori (solve et repete) e in particolare dell'eccezione di compensazione;

h) divieto per il Conduttore di:

- mutamento della destinazione d'uso dell'immobile;

- esercizio di attività commerciali diverse dalla somministrazione di alimenti e bevande;
- sublocazione, comodato, anche parziale del bene, cessione del contratto eccetto quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/78; nel caso in cui il Conduttore ceda l'azienda e il contratto senza opposizione del Locatore, il Conduttore cedente non liberato dal Locatore e il cessionario saranno tenuti in solido al pagamento del canone e degli oneri accessori, sia maturati anteriormente alla cessione sia che matureranno successivamente alla cessione;

i) obbligo per il Conduttore di utilizzo dell'immobile secondo l'uso convenuto, con ogni rischio, profitto e responsabilità relativi all'attività svolta;

j) sono a carico del Conduttore tutte le spese delle riparazioni rientranti nella manutenzione ordinaria nonché le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione di natura straordinaria che intendesse eseguire per adeguare l'immobile e gli impianti alle sue specifiche esigenze, purché autorizzate per iscritto dal Locatore e, qualora necessario, dalla Soprintendenza, senza che il Conduttore possa avanzare pretese verso l'Amministrazione;

k) i miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, resteranno al termine del contratto di proprietà dell'Amministrazione comunale, senza alcun compenso o risarcimento per il Conduttore e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577, 1592 e 1593 c.c.;

l) al cessare del rapporto per qualsiasi causa, obbligo per il Conduttore di riconsegna dell'immobile nello stato originario e libero da cose e persone, fatto salvo il normale deperimento legato all'uso e fatte salve le migliorie e addizioni che saranno acquisite gratuitamente dal locatore;

m) risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) del contratto, per:

- mancato pagamento di una sola rata di canone decorsi 20 giorni dalla scadenza o degli oneri accessori per un ammontare superiore a due mensilità del canone;
- cambio di destinazione d'uso dell'immobile o esercizio di attività commerciali diverse da quella consentita;
- sublocazione, comodato, anche parziale dell'immobile, cessione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art.36 Legge n. 392/78;
- inadempimento all'obbligo di adeguamento o mantenimento in vigore delle polizze assicurative R.C.T., R.C.O. e Rischio Locativo;
- inadempimento all'obbligo di ricostituzione del deposito cauzionale a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di ogni danno del Locatore;
- inadempimento all'obbligo di mantenimento o ricostituzione della fideiussione bancaria a prima richiesta a garanzia del pagamento del canone e degli oneri accessori;
- perdita da parte del Conduttore e dell'eventuale altra persona preposta all'attività dei requisiti morali e professionali previsti dal bando di gara;

n) risoluzione del contratto previa diffida ad adempiere ex art.1454 c.c. nel caso di inattività del Conduttore o di svolgimento dell'attività non conforme al progetto gestionale presentato in sede di gara o in violazione delle normativa relativa alla somministrazione di alimenti e bevande e agli aspetti igienico-sanitari;

o) il Conduttore è responsabile in caso di danni, manomissioni, incidenti (es. spandimento di acqua, fughe di gas, ecc.) e di ogni altro abuso o negligenza nell'uso dell'unità immobiliare, anche nei confronti di terzi e di parti comuni dello stabile, ed esonera l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità per fatto, danno, omissione, colpa di terzi, rinunciando alla garanzia dell'art. 1585 c.c.

p) in caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile obbligo per il Conduttore di corresponsione dell'indennità di occupazione e di una ulteriore indennità giornaliera a titolo di penale;

q) necessità di forma scritta per le modifiche e integrazione del contratto;

r) spese di bollo e 50% spese di registrazione del contratto a carico del Conduttore;

s) esclusiva competenza del Foro di Milano per le controversie sull'interpretazione e l'esecuzione del contratto.

6. SOPRALLUOGO, INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE

I soggetti che intendono partecipare alla gara hanno l'obbligo di visionare, alla presenza di un rappresentante del Comune, i locali oggetto di locazione, che pertanto con la semplice presentazione dell'offerta si intendono visti e piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (verrà rilasciata apposita attestazione di avvenuto sopralluogo che sarà da inserire nella **"BUSTA 1- DOCUMENTAZIONE"**).
La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata entro il **14/03/2024** via e-mail all'indirizzo di posta elettronica patrimonio@comune.rho.mi.it
La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura in oggetto.
I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Rho all'indirizzo web www.comune.rho.mi.it, alla sezione Avvisi bandi e concorsi.
Per garantire la trasparenza delle procedure di gara e la parità di trattamento, le informazioni relative alla procedura e alle caratteristiche del servizio potranno essere richieste ESCLUSIVAMENTE in forma scritta via e-mail al seguente indirizzo: patrimonio@comune.rho.mi.it entro e non oltre il 14/03/2024.
I chiarimenti richiesti saranno forniti dall'Amministrazione comunale pubblicamente in forma anonima e scritta, attraverso la pubblicazione sul sito internet dell'Ente alla sezione Bandi di Gara entro 5 giorni dall'inoltro della richiesta.

7. TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE

Gli operatori economici dovranno far pervenire la propria offerta, redatta in lingua italiana con le modalità previste nel presente bando, **entro le ore 13:00 del 21/03/2024** (secondo gli orari di ufficio di seguito riportati) mediante consegna a mano presso:

- **Quic – Sportello del Cittadino, Via De Amicis n. 1**, nei seguenti orari:
  lunedì, mercoledì, venerdì: dalle ore 8:30 alle ore 13:00,
  martedì e giovedì: dalle ore 8:30 alle 13 e della ore 14 alle ore 18:30,
  sabato dalle ore 8:30 alle ore 12:30.

8. PERSONE AUTORIZZATE A PRESENZIARE ALL'APERTURA DELLE OFFERTE

Chiunque può assistere all'apertura delle buste "1 – Documentazione", "2- Offerta Tecnica" "3 – Offerta Economica". Sono verbalizzate e riferite direttamente al concorrente le sole dichiarazioni dei concorrenti o dei rappresentanti delle imprese che partecipano alle operazioni di gara per mezzo di un rappresentante/delegato, munito di mandato *ad hoc* o rivestito di una specifica carica sociale. Il concorrente, presente alle operazioni di gara, anche tramite un proprio rappresentante, è considerato pienamente a conoscenza delle determinazioni della commissione assunte e comunicate in tale sede.

9. SEDUTE DI GARA

I lavori della Commissione di gara inizieranno il giorno **22/03/2024** presso la sede municipale in Piazza Visconti 23. Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede, con calendario reso noto ai concorrenti con comunicazione via e-mail.

La procedura è la seguente:

a. In seduta pubblica, che si svolgerà presso la sede del Comune di Rho (Piazza Visconti 23 – piano 1° sala Consiglio), la Commissione provvederà a riscontrare il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti, a verificarne il contenuto ossia la presenza delle buste (1, 2 e 3), a valutare e dichiarare l'ammissibilità delle offerte (Busta 1) e alla verifica del contenuto della Busta 2.
b. Indi, in una o più sedute riservate la Commissione procederà all'esame delle offerte di cui alla Busta 2.
c. Successivamente, in seduta pubblica, si provvederà a dare lettura dei punteggi delle valutazioni della Busta 2 e all'apertura della Busta 3 determinando la graduatoria finale, secondo la valutazione delle offerte.
d. La Commissione, in esito alla valutazione delle offerte, stilerà la graduatoria che non costituirà titolo legittimante per l'assegnazione. La graduatoria avrà validità per un anno.
e. Nel caso in cui, a esito della formazione della graduatoria da parte della Commissione, dovessero risultare soggetti qualificati a pari merito, quest'ultima procederà in seduta pubblica a richiedere a detti concorrenti di presentare un'offerta economica migliorativa.

10. PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE

Terminate le operazioni di gara l'Amministrazione Comunale prenderà atto delle risultanze dei verbali della Commissione e procederà con determinazione dirigenziale, ove ne ricorrano i profili di legittimità, all'approvazione della graduatoria finale e ciò costituirà proposta di aggiudicazione.

La graduatoria approvata insieme alla proposta di aggiudicazione saranno pubblicate sul sito del Comune di Rho e comunicate ai concorrenti.

11. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

Il soggetto primo classificato sarà chiamato all'accettazione della proposta di aggiudicazione entro 10 giorni dalla pubblicazione della stessa.

In caso di rinuncia del primo classificato si potrà procedere interpellando i soggetti seguenti in ordine di classificazione nella graduatoria.

Dopo la proposta di aggiudicazione l'Amministrazione comunale si riserva di effettuare i controlli sul possesso dei requisiti del primo classificato e, qualora necessario, dei

concorrenti seguenti in ordine di classificazione nella graduatoria.
Conclusa positivamente detta fase, si procederà all'aggiudicazione mediante determinazione dirigenziale.
Saranno esclusi dalla procedura i soggetti, che a seguito dei controlli effettuati, si rivelino carenti dei suddetti requisiti.
L'assegnatario sarà quindi chiamato a stipulare il contratto.
La stipulazione del contratto dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, previo versamento del deposito cauzionale definitivo e costituzione della fideiussione bancaria di cui ai successivi punti 13 e 14 del presente bando.
La rinuncia o la mancata sottoscrizione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario consentirà all'Amministrazione comunale di proclamare la decadenza dall'aggiudicazione e di incamerare il deposito cauzionale provvisorio nonché di utilizzare la graduatoria stilata, che sarà valida per un anno dalla pubblicazione.
Precisazioni:
La pubblicazione del presente bando non costituisce per il Comune di Rho alcun obbligo o impegno nei confronti dei partecipanti, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia controprestazione, risarcimento e rimborso, compresi i rimborsi di eventuali spese di partecipazione.
Il Comune di Rho pertanto si riserva:

a. la facoltà di revocare il presente bando e/o di NON procedere all'aggiudicazione per ragioni di opportunità o di interesse pubblico, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, salva la restituzione del deposito cauzionale provvisorio;
b. la facoltà di procedere all'aggiudicazione qualora rimanga valida od accettabile una sola offerta.

12. DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

Prima di presentare l'offerta i concorrenti devono costituire, pena l'esclusione, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero (cd. "garanzia provvisoria") di € 3.600,00= (tremilaseicento/00) pari al 2% dell'importo a base d'asta per i primi 6 (sei) anni di locazione, tramite:

- versamento mediante il sistema PagoPa
- assegno bancario circolare intestato a Tesoreria Comune di Rho da inserire nella "Busta 1- Documentazione"
- polizza fideiussoria a garanzia della cauzione provvisoria

La ricevuta di versamento mediante il sistema PagoPa o l'assegno bancario circolare o la polizza fideiussoria dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione alla gara (inseriti nella **"BUSTA 1 – DOCUMENTAZIONE")**.
Per il concorrente che accetterà la proposta di aggiudicazione, tale deposito cauzionale sarà trattenuto, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito cauzionale definitivo da effettuarsi per la stipula del contratto.
Per tutti gli altri concorrenti tale deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla proposta di aggiudicazione.
Nel caso in cui il concorrente rinunci all'accettazione della proposta di aggiudicazione o accetti la proposta di aggiudicazione ma all'esito dei controlli effettuati dall'Amministrazione comunale risulti privo dei requisiti o nel caso in cui l'aggiudicatario per qualunque motivo non sottoscriva il contratto nel termine e previa costituzione del deposito cauzionale

definitivo e della fideiussione bancaria indicati nel presente bando verrà incamerato il deposito cauzionale provvisorio, salvo comunque il diritto al maggior danno, e l'Amministrazione comunale potrà procederà allo scorrimento della graduatoria.
Nel caso in cui, a seguito dello scorrimento della graduatoria, vi sia l'accettazione della proposta di aggiudicazione da parte di un concorrente al quale fosse già stato restituito il deposito cauzionale provvisorio, esso dovrà ricostituirlo con le stesse modalità sopra esposte, al fine di garantire la stipula del contratto

13. DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione, a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di qualsiasi altro danno per il Locatore, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale infruttifero pari 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo offerto in sede di gara, con le stesse modalità di cui al precedente punto 12 del presente bando, non imputabile in conto canoni e oneri accessori.
All'atto della stipula del contratto di locazione l'aggiudicatario, a seconda della modalità utilizzata, dovrà presentare la ricevuta dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale definitivo.
Detto deposito verrà restituito entro 30 giorni dalla cessazione del contratto di locazione, previa regolare e tempestiva riconsegna dell'immobile e in mancanza di danni all'immobile e di qualsiasi ulteriore danno per il Locatore.
Detto deposito dovrà essere reintegrato ad espressa richiesta del Locatore entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento di tale richiesta, in ogni caso di sua utilizzazione nel corso del contratto.
La mancata o ritardata reintegrazione del deposito cauzionale comporta il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

14. FIDEIUSSIONE BANCARIA A PRIMA RICHIESTA

Prima della sottoscrizione del contratto, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori del contratto, l'aggiudicatario dovrà stipulare una fideiussione bancaria, rilasciata da un primario Istituto bancario, per un importo pari al numero di mensilità del canone di locazione offerto in sede di gara, con un minimo obbligatorio di mesi 6 (sei).
La fideiussione di durata di anni 6 (sei), da rinnovarsi in concomitanza con la rinnovazione del contratto di locazione alla scadenza del primo seennio, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Rho.
Tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del Conduttore, mentre tutti i pagamenti e i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore del Locatore.
Tale fideiussione dovrà essere consegnata dal Conduttore al Locatore contestualmente alla stipula del contratto, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.
La mancata costituzione della fideiussione determinerà la decadenza dall'aggiudicazione e l'acquisizione del deposito cauzionale provvisorio.
Il venire meno della garanzia fideiussoria o la mancata immediata reintegrazione della stessa in caso di utilizzo, determina la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. del contratto.
Eventuali e ripetuti omessi versamenti dei canoni o delle spese condominiali, non esonereranno da eventuali provvedimenti di sfratto, pignoramento esecuzione e quant'altro previsto dalle leggi vigenti anche in presenza della suddetta garanzia.

15. REQUISITI DI AMMISSIONE ALLA SELEZIONE

Sono ammessi alla gara gli operatori economici (persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione o persone giuridiche già costituite alla data di presentazione dell'offerta) in possesso dei seguenti requisiti di partecipazione:

A. Requisiti generali

i. non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare, artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023., comprese quelle previste dalla normativa antimafia DPR 252/98 e ss.mm.ii.;

ii. essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 e ss.mm.ii. (assunzioni obbligatorie persone disabili);

iii. inesistenza di divieto di contrattare di cui all'art. 53 comma 16 ter del D. Lgs. 165/2001, così come previsto dalla Legge 190/2012;

iv. insussistenza nei confronti dei soggetti individuati dall'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011, di cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 e tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 dello stesso D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.;

v. non avere controversie, situazioni debitorie e/o procedimenti di riscossione pendenti nei confronti del Comune di Rho ovvero nei confronti della società incaricata della gestione della Tariffa Rifiuti sul territorio comunale, riferiti sia a persone fisiche che a persone giuridiche di cui si è soci o in cui si rivestono cariche, e in particolare non occupare abusivamente immobili di proprietà del Comune di Rho;

vi. per le persone giuridiche iscrizione nel registro della C.C.I.A.A. per l'attività oggetto della presente procedura alla data di presentazione dell'offerta;

vii. i cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno;

viii. non essere interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, né di amministrazione controllata, di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, né di procedure di cui al D.Lgs n. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la normativa vigente;

ix. non aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale dell'Amministrazione o di ottenere informazioni riservate a fini di proprio vantaggio oppure aver fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione, ovvero aver omesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;

x. non aver dimostrato significative o persistenti carenze nell'esecuzione di un precedente contratto che ne hanno causato la risoluzione per inadempimento ovvero la condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili, tenuto conto del tempo trascorso dalla violazione e della gravità della stessa;

xi. non determinare una situazione di conflitto di interesse con il personale dipendente dell'Ufficio dell'Amministrazione;

xii. non aver presentato nella procedura di gara in corso dichiarazioni non veritiere;

xiii. non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;

xiv. possedere un indirizzo di posta elettronica certificata, valido alla data di presentazione della domanda.

Con riferimento ai requisiti specificamente richiesti per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 commi 1, 2, 3 e 4 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., la suddetta attività è preclusa a:

1) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
2) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
3) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
4) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;
5) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
6) coloro che sono sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero a misure di sicurezza non detentive;
7) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti; per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, per infrazioni alle norme sui giochi, alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro, nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale.

Il divieto di esercizio dell'attività, ai sensi dell'art. 71, comma 1, lettere *b), e), d), e)* e *f)* D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata. Qualora la pena si sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.
Il divieto dì esercizio dell'attività non si applica qualora, con sentenza passata in giudicato sia stata concessa la sospensione condizionale della pena sempre che non intervengano circostanze idonee a incidere sulla revoca della sospensione.

In caso di società, i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante e da altra persona preposta all'attività di somministrazione e da tutti i soggetti per cui è previsto l'accertamento di cui al D.Lgs. n. 159/2011, in materia di rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia. In caso di impresa individuale, tali requisiti devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale persona preposta all'attività di somministrazione.

B. Requisiti di capacità economico finanziaria

- referenze bancarie circa la qualità dei rapporti in essere con l'operatore economico, ossia correttezza e puntualità nell'adempimento degli impegni assunti con Istituti di credito, assenza di situazioni passive con gli stessi Istituti o con altri soggetti;
- assenza di protesti e il non aver subito procedure esecutive mobiliari, immobiliari e presso terzi, giudizi e procedure di sfratto per finita locazione o morosità negli ultimi cinque anni;
- in aggiunta per le persone giuridiche chiusura in utile di almeno tre Bilanci dell'ultimo quinquennio.

Al momento dell'accettazione della proposta di aggiudicazione, dovrà essere presentata idonea documentazione comprovante i requisiti dichiarati nelle autocertificazioni di cui sopra.

C. Requisiti tecnici professionali

L'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al possesso di almeno uno dei seguenti requisiti professionali:

a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di Trento e di Bolzano;
b) avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;
c) essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

I requisiti professionali devono essere posseduti dal preposto all'attività di somministrazione (titolare, rappresentante legale o altra persona).
Ai cittadini degli stati membri dell'Unione europea che intendono esercitare l'attività di somministrazione alimenti e bevande nel territorio regionale, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 9 novembre 2007, n. 206 (attuazione della direttiva 2005/36/CE).

I suindicati requisiti morali e tecnici-professionali dovranno permanere per tutta la durata del contratto, compreso, quindi, il periodo conseguente alla rinnovazione del contratto dopo il primo seennio.

La sostituzione del titolare o del legale rappresentante o dell'eventuale persona preposta all'attività di somministrazione precedente alla stipula del contratto o sopravvenuta nella vigenza del contratto, così come ogni altra variazione, dovrà essere immediatamente comunicata al Comune di Rho, affinché possa verificare la permanenza dei requisiti morali e tecnici-professionali, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

16. OBBLIGHI ASSICURATIVI

Prima della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà stipulare adeguate polizze assicurative R.C.T., R.C.O. e Rischio Locativo, di durata pari a 6 (sei) anni, con i seguenti massimali:

R.C.T. (Responsabilità Civile verso Terzi):
Massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 2.500.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
- preparazione e smercio di cibi e bevande;
- danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute, con un sotto limite di € 500.000,00 per sinistro/anno;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il Conduttore si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale;

R.C.O. (Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro):
Massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro per persona per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Conduttore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e le malattie professionali.

RISCHIO LOCATIVO :
Massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 2.000.000,00 Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni dati in locazione dal Locatore, con appendice di vincolo a favore del Locatore (polizza che opererà a primo rischio assoluto).

Copia delle polizze dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale al momento della stipula del contratto di locazione.
Qualora le polizze, a seguito di verifiche d'ufficio, non dovessero risultare adeguate all'attività oggetto della gara, l'aggiudicatario è tenuto a renderle conformi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale.
Le polizze dovranno coprire l'intera durata del contratto compreso, quindi, anche il periodo conseguente alla rinnovazione del contratto di locazione dopo il primo seennio, tramite apposito rinnovo.
Alla sottoscrizione del contratto e poi annualmente dovranno essere consegnate le copie delle quietanze rilasciate dalla Compagnia di Assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità delle polizze.
La mancata presentazione delle polizze nonché il mancato adeguamento delle stesse entro i termini stabiliti, comporta la decadenza dell'aggiudicazione.
Il venire meno, anche parziale, delle garanzie previste nelle polizze assicurative, così come la loro significativa riduzione determina la risoluzione del contratto di diritto ex art.1456 c.c..
In ogni caso, ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali/capitali previsti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
Il Comune di Rho potrà richiedere, nel corso della validità del contratto e ove necessario, la rivalutazione dei capitali e/o massimali originalmente previsti nelle polizze di assicurazione.
Il Conduttore comunicherà tempestivamente il verificarsi di eventuali infortuni o incidenti verificatisi durante l'attività e occorsi all'utenza.

17. PERIODO DURANTE IL QUALE L'OFFERENTE E' VINCOLATO ALLA PROPRIA OFFERTA

Gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 (centottanta) giorni dalla data fissata quale termine ultimo per la presentazione dell'offerta senza che sia intervenuto il provvedimento di aggiudicazione definitiva.

18.CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio per la selezione dell'offerta migliore è quello riconducibile alla c.d. "offerta economicamente più vantaggiosa" individuata sulla base del miglior punteggio complessivo risultante dalla somma dei punteggi ottenuti per l'offerta economica e l'offerta tecnica.
L'attribuzione dei punteggi alle singole offerte avverrà in base ai seguenti criteri:

A. OFFERTA TECNICA (massimo 65 punti)

All'Offerta tecnica verranno attribuiti punteggi, per un massimo di 65 punti, secondo i seguenti criteri di premialità:

PARAMETRO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
Professionalità/esperienze nella gestione di attività analoghe	Saranno valutate, con il supporto di idonea documentazione inserita nella Busta 2, la professionalità/esperienza del concorrente nella gestione di analoghe attività, desumibili dai	**Fino a 30 punti**

	titoli di studio e attestati di formazione, dal tempo da cui il concorrente svolge l'attività, dalle referenze professionali e dagli utili/fatturato per le persone giuridiche (riferiti ai bilanci degli ultimi 5 anni) L'assenza di documentazione comprovante quanto dichiarato, determinerà l'impossibilità di valutazione da parte della Commissione.	
Proposta gestionale (relazione: massimo 20 pagine, pari a 10 fogli, allegati compresi)	Sarà valutato il progetto di gestione dell'attività commerciale in termini di attività proposte negli spazi interni ed esterni (fronte piazza), di eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione, di adeguatezza e qualità degli arredi e attrezzature, di struttura di organizzazione del personale, di modalità e orari di apertura. La proposta progettuale deve risultare consona e pertinente con l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile. In proposito si precisa quanto segue: - l'immobile è un bene di interesse storico, soggetto a vincolo della Soprintendenza, con conseguenti obblighi volti a garantirne la manutenzione e la conservazione; - l'immobile è parte di un condominio residenziale; - si trova nel centro cittadino, di fronte ad una piazza pubblica, circondata su tre lati da case anche di abitazione; - lo spazio utilizzabile all'esterno dei locali potrebbe subire limitazioni in concomitanza di eventi civili e religiosi; - sul retro dell'immobile non vi sono spazi usufruibili per la somministrazione di alimenti e bevande; - vi è l'obbligo di rispetto dei limiti acustici disciplinati da leggi e	**Fino a 35 punti**

	regolamenti locali, per ogni attività svolta, con particolare riferimento alle ordinanze sindacali per lo svolgimento di spettacoli o intrattenimenti nei pubblici esercizi all'aperto, notoriamente emesse per il periodo estivo. Dovrà essere specificato entro quanti mesi dalla sottoscrizione del contratto e contestuale consegna dell'immobile il concorrente si impegna ad avviare il progetto.	
	PUNTEGGIO MASSIMO ATTRIBUIBILE	**65 PUNTI**

B. <u>OFFERTA ECONOMICA (massimo 35 punti)</u>

1. Rialzo percentuale sull'importo del canone annuale di locazione fissato a base d'asta pari a € 30.000,00= + IVA (fino a 5 punti)

2. Incremento dell'importo della fideiussione bancaria (numero di mensilità aggiuntive): numero di mensilità del canone di locazione offerto <u>aggiuntive</u> rispetto alle n. 6 (sei) mensilità richieste dal bando (fino a 30 punti).

All'offerta economica migliore, relativamente a ciascun punto, verrà attribuito il punteggio massimo. Alle restanti offerte vengono attribuiti punti mediante la seguente formula:

$PEa = PEmax \times Va$

dove:

- a = indice numerico di riferimento dell'offerta
- Va = coefficiente dell'offerta del concorrente a ($0 < Va \leq 1$)
- PEa = punteggio economico assegnato all'offerta del concorrente a
- PEmax = punteggio economico massimo assegnabile

Per calcolare il coefficiente Va per gli elementi di valutazione di natura quantitativa si applica la seguente formula:

$Va = (Ra/Rbest)$

dove:

- a = indice numerico di riferimento dell'offerta
- Va = coefficiente dell'offerta del concorrente a ($0 < Va < 1$)
- Ra = Valore (rialzo) offerto dal concorrente i-esimo
- Rbest = Valore (rialzo) dell'offerta più conveniente

19. ULTERIORI CONDIZIONI

L'aggiudicatario è tenuto ad eseguire le attività oggetto del bando con la massima diligenza e ad assicurare gli standard di sicurezza previsti dalle vigenti norme in tema di prevenzione dei rischi e degli infortuni.

L'aggiudicatario è tenuto a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali infortuni e da ogni e qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, eventualmente occorso a utenti del servizio, a operatori, a terzi, a cose e beni mobili ed immobili di proprietà del Comune o di terzi in conseguenza di eventi verificatisi in relazione all'attività svolta. Il Comune sarà così esentato da ogni azione, sia in via giudiziale che stragiudiziale, da chiunque instaurata.

L'aggiudicatario risponde interamente per ogni difetto sopravvenuto delle attrezzature e dei beni, anche di proprietà del Comune, impiegati per lo svolgimento dell'attività, nonché degli eventuali danni a persone o cose che dagli stessi possano derivare. E' inoltre a carico dell'aggiudicatario l'adozione, nell'esecuzione dell'attività, dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire l'incolumità di tutto il personale, degli utenti e dei terzi (nel novero dei terzi è incluso il Comune di Rho e i suoi dipendenti).

Il Conduttore è altresì tenuto a garantire il rispetto dei limiti acustici disciplinati da leggi e regolamenti locali, per ogni attività svolta, con particolare riferimento alle ordinanze sindacali per lo svolgimento di spettacoli o intrattenimenti nei pubblici esercizi all'aperto notoriamente emesse per il periodo estivo.

20. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta e la documentazione deve essere consegnato a mano presso il **Quic – Sportello del Cittadino, Via De Amicis n. 1**.

Il plico deve essere formato con le modalità di seguito indicate:

a. essere idoneamente sigillato, controfirmato dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica sui lembi di chiusura e con all'esterno l'intestazione e l'indirizzo del mittente, compresa la PEC, e la dicitura: "BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE UBICATI IN PIAZZA SAN VITTORE N. 22 A RHO".
b. all'interno del plico devono essere inserite tre buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, con indicati su ciascuna di esse l'intestazione e l'indirizzo del mittente e la dicitura rispettivamente: "Busta 1 - Documentazione, "Busta 2 - Offerta Tecnica", "Busta 3 - Offerta Economica".

<u>BUSTA 1: DOCUMENTAZIONE</u>

SULLA BUSTA DEVE ESSERE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA: **"BUSTA 1– DOCUMENTAZIONE"**

La busta deve contenere la seguente documentazione:

1. **Allegato A**: "DICHIARAZIONE UNICA", utilizzando il facsimile specificatamente predisposto e allegato al bando di gara (o riprodotto in modo sostanzialmente conforme), sottoscritta in originale dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, con allegati copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, Codice Fiscale, Partita IVA e copia fotostatica di permesso/carta di soggiorno del sottoscrittore se cittadino extra UE;
2. **Requisiti** di capacità economico-finanziaria richiesti al precedente punto 15
   - attestazioni bancarie;

- autocertificazione circa l'assenza di protesti e il non aver subito procedure esecutive mobiliari, immobiliari e presso terzi, giudizi e procedure di sfratto per finita locazione o morosità negli ultimi cinque anni;
- in aggiunta, per le persone giuridiche, autocertificazione inerente alla chiusura in utile di almeno tre Bilanci dell'ultimo quinquennio;

3. **Garanzia** sotto forma di deposito cauzionale provvisorio di € 3.600,00= (tremilaseicento/00), pari al 2% dell'importo a base d'asta per i primi 6 (sei) anni di locazione, così come disciplinata al punto 12 del presente bando di gara: allegare ricevuta del versamento tramite il sistema PagoPa o assegno bancario circolare o polizza fideiussoria;
4. **Allegato C:** Attestazione di avvenuto sopralluogo presso i locali oggetto di locazione rilasciata dall'Ufficio Patrimonio.

BUSTA 2: OFFERTA TECNICA

SULLA BUSTA DEVE ESSERE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA: **"BUSTA 2 – OFFERTA TECNICA"**

La busta deve contenere idonee relazioni, con documentazione che ne comprovi i contenuti, riguardanti: 1) professionalità/esperienze nella gestione di attività analoghe e 2) proposta gestionale riferita all'attività commerciale da svolgere (massimo 20 pagine, pari a 10 fogli, allegati compresi)

BUSTA 3: OFFERTA ECONOMICA

SULLA BUSTA DEVE ESSERE RIPORTATA LA SEGUENTE DICITURA: "**BUSTA 3 – OFFERTA ECONOMICA"**

La busta deve contenere la seguente documentazione:

Allegato B – "Offerta Economica – Rialzo percentuale sull'importo del canone annuale di locazione fissato a base d'asta e numero mensilità aggiuntive ad integrazione delle 6 (sei) mensilità richieste dal bando a titolo di fideiussione bancaria": il concorrente utilizzando il facsimile specificatamente predisposto e allegato al bando di gara, in competente bollo da 16,00 euro, sottoscritto dal legale rappresentante o suo delegato, dovrà indicare, in cifre e in lettere, il rialzo percentuale offerto, rispetto al canone di locazione annuale posto a base d'asta e il numero di mensilità aggiuntive, a integrazione delle 6 (sei) mensilità minime richieste dal bando, a titolo di fideiussione bancaria.

21. PRIVACY

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), si informa che:

a) il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui al presente bando;
b) il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici dell'Ente, con l'utilizzo di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta, e sarà improntato a liceità, correttezza e trasparenza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
c) il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale mancato conferimento dei dati necessari ai fini dell'assegnazione in locazione comporterà l'esclusione dalla procedura di affidamento;
d) i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici dell'Ente e comunicati ad altri enti pubblici per i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge (es. Organismi di Vigilanza, Autorità Giudiziarie, Prefettura, Procura della Repubblica);

e) agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 15 GDPR e, ove applicabili, i diritti di cui agli art. 16-21 GDPR;
f) il titolare del trattamento è il Comune di Rho, con sede legale in Piazza Visconti, n. 23 – 20017 - Rho (MI) - CF e P.IVA 00893240150;
g) il Responsabile della Protezione dei Dati è raggiungibile ai seguenti contatti:
   - e-mail istituzionale: rdp.privacy@comune.rho.mi.it
   - recapito postale: Piazza Visconti n. 23 – 20017 Rho (MI)

Rho, 20/02/2024

IL DIRETTORE AREA 4
SERVIZI DI PROGRAMMAZIONE
ECONOMICA E DELLE ENTRATE
Dott. Vittorio Dell'Acqua

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Il Comune di Rho (Cod. Fisc. e P. I.V.A. 00893240150 - pec.protocollo.comunerho@legalmail.it), con sede legale in Rho, Piazza Visconti n. 23, in persona di……. del Comune di Rho, autorizzato alla sottoscrizione della presente scrittura in forza di ……...

in qualità di **Locatore**

concede in locazione

- a …….. (Cod. Fisc e P.Iva …….) nato a .. il …. – in qualità di titolare della impresa individuale .. (P.Iva) con sede legale in…., Via …… n…..

Oppure

- a …. (Cod. Fisc e P.Iva…) – in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. …Sig. …….(Cod. Fisc…….), nato a ….il ……e residente in …. , Via …..n….- con sede legale in .. Via .. n…. -

in qualità di **Conduttore**,

che accetta, per sé e suoi aventi causa le unità immobiliari site in , Via ….. n….., identificate al N.C.E.U. del Comune di …..al foglio …, mappale …. sub …., cat. …., classe …, mq. ….., rendita € …. , ……. (per una migliore individuazione dei beni oggetto del presente contratto le Parti fanno espresso riferimento alle planimetrie catastali allegate al Bando di gara)

ai seguenti patti e condizioni

1) La locazione avrà la durata di **anni 6** (sei) con inizio dal .. al .. e, tenuto conto delle peculiarità relative al Locatore, che è una pubblica amministrazione, con possibilità di un solo rinnovo per pari periodo di 6 (sei) anni previa verifica della permanenza in capo al Conduttore dei requisiti morali e professionali di cui al punto 15 del bando di gara e salvo che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. o Pec almeno 12 mesi prima della scadenza come per Legge n. 392/1978 artt. 27, 28 e 29.

   Tale rinnovo dovrà essere espresso attraverso la ristipula del contratto allo scadere dei primi sei anni.

   In considerazione della proprietà pubblica dell'immobile e in ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, alla scadenza dell'eventuale secondo seennio, l'immobile sarà oggetto di nuovo affidamento in locazione mediante gara pubblica e in occasione di

tale scadenza non si applicherà quanto previsto dall'art. 34 della Legge n. 392/1978 e pertanto nulla sarà dovuto al Conduttore uscente a titolo di avviamento e simili.

In nessun caso è ammesso il rinnovo tacito del contratto di locazione.

2) L'immobile viene consegnato al Conduttore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.
3) Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, ai sensi dell'art.27, 7 comma, Legge n. 392/78, comunicando la disdetta a mezzo raccomandata A.R. o Pec almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
4) Il canone della locazione è stabilito a corpo e non a misura.

   Per le prime due annualità il canone di locazione annuo sarà pari a € … (Euro …/00), oltre aggiornamento Istat a partire dal 2° anno, + IVA e sarà da pagare in n. 4 rate trimestrali anticipate, ciascuna dell'importo di € .. (Euro…/00), oltre aggiornamento Istat a partire dal 2° anno, + Iva, tramite PAGOPA con scadenza al giorno …., ..., …. e …. di ogni anno.

   A decorrere dalla terza annualità compresa e per tutta la durata della locazione, compreso il periodo conseguente all'eventuale rinnovo alla scadenza del primo seennio, il canone di locazione annuo sarà pari a € … (Euro …/00), oltre aggiornamento Istat, + IVA e sarà da pagare in n.4 rate trimestrali anticipate, ciascuna dell'importo di € .. (Euro…/00), oltre aggiornamento Istat, + Iva, tramite PAGOPA con scadenza al giorno .., .., .. e .. di ogni anno.

   La presente locazione è soggetta a I.V.A. ai sensi del DPR 633/72 e della Legge n. 425/96.
5) Ai sensi dell'art. 32 Legge n.392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.
6) I locali si concedono in locazione per lo svolgimento della sola attività di somministrazione di alimenti e bevande, con divieto di mutamento di destinazione e di esercizio di altre attività commerciali.

   E' altresì vietato il comodato e la sublocazione dell'immobile e la cessione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 Legge n. 392/78.

   La violazione da parte del Conduttore di tale divieto produrrà la risoluzione immediata del presente contratto ex art.1456 c.c., con diritto del Locatore al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento del Conduttore.
7) Saranno a carico del Conduttore, che dovrà intestarsi le relative utenze, le spese di fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, del riscaldamento nonché le spese condominiali comprensive di illuminazione, manutenzione e pulizia delle parti comuni, pulizia fossa

biologica e linee comuni, ascensore e di ogni altro servizio comune, ossia tutte le spese stabilite dall'art. 9 Legge n.392/78, nonché ogni altra spesa condominiale accessoria alle unità locate di competenza del Conduttore secondo i millesimi di competenza delle unità locali e rilevabili dalle tabelle facenti parte del regolamento di Condominio, per un importo annuo di € 2.000,00 (salvo conguaglio), da corrispondere unitamente al canone di locazione in n.4 rate trimestrali anticipate, ciascuna dell'importo di € 500,00 (Euro cinquecento/00), tramite PAGOPA con scadenza al giorno .., .., .. e … di ogni anno; il conguaglio verrà addebitato unitamente alla prima rata di canone con scadenza successiva a quella della approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio.

8) Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

   In particolare il Conduttore non potrà subordinare il pagamento del canone e degli oneri accessori ad alcuna condizione, né potrà opporre in compensazione eventuali crediti che a qualsiasi titolo possa vantare nei confronti del Locatore.

   Eventuali pretese del Conduttore dovranno essere fatte valere separatamente e a tal fine il Conduttore rinunzia espressamente ad ogni compensazione a suo favore.

9) Il Locatore provvederà ad imputare ogni versamento effettuato dal Conduttore, quale ne sia la causale indicata dal Conduttore, a norma del II comma dell'art.1193 c.c. senza necessità di inviare alcuna previa comunicazione, riservandosi peraltro di imputare a proprio insindacabile giudizio il versamento in primis agli interessi di mora ex D.Lgs. n. 231/2002 maturati fino al giorno dell'esatto ed effettivo pagamento.

10) Il ritardato pagamento del canone e degli oneri accessori comporta per il Conduttore l'obbligo di corrispondere al Locatore gli interessi di mora ex D.Lgs. n.231/2002 a partire dal primo giorno successivo a quello di scadenza della rata, senza che occorra la costituzione in mora a norma dell'art.1282, II comma, c.c.

11) Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione entro 20 giorni dalla scadenza ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori di cui all'art.7 quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, comporta, senza che occorra ulteriore messa in mora, il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c., oltre al risarcimento dei danni derivanti dall'anticipata risoluzione della locazione per l'inadempimento del Conduttore.

    Qualora il Locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva espressa, sulle somme insolute matureranno comunque gli interessi di mora ex

D.Lgs. n.231/2002.

12) I locali vengono locati ed accettati dal Conduttore sotto l'osservanza piena, assoluta, inderogabile e inscindibile delle norme, condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità indicati nel presente contratto nonché nel bando di gara.

13) Il Locatore potrà effettuare d'ufficio o su segnalazione degli utenti controlli diretti a verificare la corrispondenza della locazione alle prescrizioni contrattuali, avvalendosi degli uffici comunali ed enti pubblici preposti ai vari ambiti oggetto del bando, di professionisti esterni esperti, formalmente incaricati mediante opportuni atti amministrativi, con particolare riguardo al controllo della corretta applicazione da parte del Conduttore della normativa relativa alla somministrazioni di alimenti e bevande e agli aspetti igienico-sanitari e commerciali.

14) Il Locatore ha il diritto alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c., oltre al risarcimento dei danni, nel caso di sopravvenuta perdita da parte del Conduttore e/o dell'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione, dei requisiti morali e professionali di partecipazione alla gara previsti dall'art.15 del bando di gara ed in particolare per la sopravvenuta incapacità del Conduttore di contrattare con la P.A. nonché in caso di sopravvenuto fallimento del Conduttore.

    A tal fine il Conduttore si impegna a comunicare tempestivamente al Locatore ogni variazione intervenuta ed in particolare la sostituzione del titolare o del legale rappresentante o dell'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione precedente alla stipula del contratto, affinché il Locatore possa compiere le necessarie verifiche sulla persistenza dei requisiti morali e professionali di partecipazione alla gara previsti dall'art.15 del bando di gara.

15) Il Locatore ha facoltà di risolvere il presente contratto previa diffida ad adempiere ex art.1454 c.c. nel caso di inattività del Conduttore o nel caso in cui il Conduttore svolga l'attività consentita in modo non conforme al progetto gestionale presentato dal Conduttore in sede di gara o in violazione della normativa relativa alla somministrazione di alimenti e bevande e agli aspetti igienico-sanitari.

16) Il Locatore dichiara che l'immobile locato è bene di interesse storico, soggetto a vincolo della Soprintendenza, con conseguenti obblighi volti a garantire la manutenzione e la conservazione dello stesso e di cui il Conduttore dichiara di essere stato reso edotto, e che l'immobile locato è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

17) Il Locatore dichiara che l'impianto elettrico e l'impianto del gas per riscaldamento sono funzionanti e dotati di certificati di conformità.

18) Le autorizzazioni all'insediamento e all'esercizio dell'attività del Conduttore, in materia di sicurezza e di igiene nelle unità locate, sono di competenza del Conduttore.
19) Il Conduttore è tenuto ad usare le unità immobiliari oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia.
20) In deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c. è obbligo del Conduttore provvedere ad effettuare a propria cura e spese ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e degli impianti presenti e per consentirne la piena possibilità e continuità di utilizzo ed in particolare quelle da farsi alla centrale termica, agli impianti di acqua, gas, luce, ventilazione, antintrusione, riscaldamento e raffreddamento e sanitari, alle serrature e chiavi, ai serramenti sia interni che esterni, recinzioni, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimenti, ai condotti dell'acqua piovana e alla rete fognaria, alle fosse settiche.

    Non provvedendovi tempestivamente il Conduttore, vi provvederà il Locatore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta o, in caso contrario, sarà prelevato dal Locatore dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal Conduttore.
21) A carico del Locatore saranno gli oneri della manutenzione straordinaria dell'immobile, della centrale termica (limitatamente ai generatori di calore e agli organi meccanici e ausiliari della centrale) e dell'impianto elettrico (per il solo tratto che comprende cavi e tubazioni che collegano il contatore elettrico al quadro generale interno) necessaria al solo fine di garantire e conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto.
22) Saranno a carico esclusivo del Conduttore tutti gli interventi, riparazioni, ammodernamenti e trasformazioni di natura straordinaria dell'immobile e dei suoi impianti che si rendessero necessarie per adeguare gli stessi alle specifiche esigenze del Conduttore.
23) Fermo quanto garantito dal Locatore ai precedenti articoli 16 e 17, il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati in buono stato, idonei all'uso convenuto e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza riserva alcuna, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto liberi da persone e da qualsiasi cosa e nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento legato all'uso e a quanto previsto al successivo articolo 24. All'atto di consegna e di riconsegna dell'immobile lo stato dello stesso verrà documentato a mezzo verbale e fotografie che verranno sottoscritte dalle parti ed allegate ad apposito verbale.
24) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali migliorie,

addizioni, lavori di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione di natura straordinaria dell'immobile e degli impianti finalizzati ad adeguare gli stessi alle proprie esigenze specifiche solo previa approvazione scritta da parte del Locatore e della Soprintendenza; il Locatore potrà intimare la rimozione delle opere realizzate in mancanza di autorizzazione propria e della Soprintendenza, assegnando al Conduttore un congruo termine, e, in difetto di adempimento, dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'art.1454 c.c..

25) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, tutte le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate dal Conduttore all'immobile e agli impianti e autorizzate ai sensi del precedente art. 24 resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello status quo ante. Il Conduttore non potrà compensare con il valore di detti miglioramenti o addizioni gli eventuali danni causati alla cosa locata e/o altri eventuali danni cagionati al Locatore e/o l'eventuale mancato pagamento di canoni e oneri accessori.
26) Il Conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone di locazione e degli oneri accessori o ad alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento dell'attività nei periodi di tempo in cui effettuerà nell'immobile i lavori necessari o opportuni per lo svolgimento dell'attività o per eventuali migliorie, addizioni, riparazioni ecc, che intenderà effettuare e tantomeno in relazione ai periodi di tempo necessari per ottenere le autorizzazioni scritte del Locatore e della Soprintendenza all'effettuazione di tali lavori.
27) Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o per le cause di risoluzione espressa del presente contratto, le parti concordemente convengono che il Conduttore dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre che ad una ulteriore indennità giornaliera pari a 1/20, a titolo di speciale penale, del canone mensile di locazione a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del Locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.
28) Il Conduttore rinuncia alla garanzia dell'art. 1585 c.c. ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi, nonché da ogni responsabilità in merito ad eventuali interruzioni di servizi per cause indipendenti dalla volontà del Locatore.

29) Il Conduttore assume inoltre intera e diretta responsabilità civile per i danni di qualsiasi natura diretti o indiretti, che per fatto colposo o doloso proprio, dei propri collaboratori e dipendenti potesse derivare al Locatore e a terzi. Ove tra il Conduttore e il suo personale dipendente (inclusi soci, volontari o altri collaboratori) dovessero sorgere contestazioni per qualsiasi ragione e/o motivo, per responsabilità civile, infortuni, ecc. in dipendenza del rapporto di lavoro, il Locatore dovrà rimanere estraneo, indenne ed esente da ogni responsabilità. A tal fine il Conduttore consegna contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto copia delle polizze assicurative che avrà stipulato contro i rischi di: 1) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata; Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila/00) per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a: - conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati; - preparazione e smercio di cibi e bevande; - danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute, con un sotto limite di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) per sinistro/anno; - danni a cose in consegna e/o custodia; - danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il Conduttore si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale; 2) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Conduttore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e le malattie professionali. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a 1.500.000,00 (euro unmilionecinquecentomila/00) per sinistro per persona; 3) Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni dati in locazione dal Locatore: mediante garanzia "Rischio Locativo" che dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), con appendice di vincolo a favore del Locatore, polizza che opererà a primo rischio assoluto.

Qualora le polizze, a seguito di verifiche d'ufficio, non dovessero risultare adeguate all'attività oggetto della gara, il Conduttore è tenuto a renderle conformi a quanto richiesto dal Locatore.

Le polizze dovranno coprire l'intera durata del contratto compreso, quindi, il periodo conseguente alla rinnovazione del contratto dopo il primo seennio.

Alla sottoscrizione del contratto e poi annualmente dovranno essere consegnate al Locatore le copie delle quietanze rilasciate dalla Compagnia di Assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità delle polizze.

Il mancato tempestivo adeguamento o il mancato mantenimento in vigore, anche parziale, delle garanzie previste nelle polizze assicurative, così come la loro significativa riduzione, costituisce grave inadempimento, con conseguente diritto del Locatore alla risoluzione del presente contratto ex art.1456 c.c. e risarcimento dei conseguenti danni.

In ogni caso, ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali/capitali previsti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Il Locatore potrà richiedere, nel corso del contratto e ove necessario, la rivalutazione dei capitali e/o massimali originalmente previsti nelle polizze di assicurazione.

Il Conduttore comunicherà tempestivamente al Locatore il verificarsi di eventuali infortuni o incidenti verificatisi durante l'attività e occorsi all'utenza.

30) Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti, familiari e collaboratori le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile e del regolamento di Condominio che dichiara di avere ricevuto.
31) Le parti si impegnano a salvaguardare la riservatezza dei reciproci dati, trattati esclusivamente per la gestione del presente contratto, secondo quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche. Le parti si impegnano a non comunicare i predetti dati personali a soggetti terzi, se non per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad essi collegati.
32) Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore o suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto previo preavviso di almeno 24 ore. Il Conduttore si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali Conduttori.
33) Nel caso in cui il Conduttore ceda o lochi l'azienda e il presente contratto senza opposizione del Locatore, il Conduttore cedente non liberato dal Locatore e il cessionario saranno tenuti in solido al pagamento del canone e degli oneri accessori sia maturati anteriormente alla cessione sia che matureranno successivamente alla cessione.
34) Le parti si danno atto del fatto che a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di qualunque altro danno per il Locatore, il Conduttore ha versato al Locatore la somma di € ……..(Euro ……/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero, non imputabile in conto canoni e oneri accessori.

Detto deposito verrà restituito entro 30 giorni dalla cessazione del presente contratto,

previa regolare e tempestiva riconsegna dell'immobile e in mancanza di danni all'immobile e di qualsiasi ulteriore danno per il Locatore.

Il Conduttore si impegna a integrare la somma a titolo di deposito cauzionale ad espressa richiesta del Locatore, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento di tale richiesta in ogni caso di utilizzazione del deposito cauzionale.

La mancata o ritardata reintegrazione del deposito cauzionale comporta il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

35) Le parti si danno atto del fatto che a garanzia del pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore consegna al Locatore fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da un primario Istituto bancario per un importo pari ad € ……...a favore del Locatore, di durata pari a 6 (sei) anni, da rinnovarsi in concomitanza con la rinnovazione del contratto di locazione alla scadenza del primo seennio, e che prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Rho.

Tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del Conduttore, mentre tutti i pagamenti ed i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore del Locatore.

La garanzia fideiussoria dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo pena la risoluzione di diritto ex art.1456 c.c. del presente contratto o dell'eventuale contratto sottoscritto a rinnovo dello stesso alla scadenza del primo seennio.

Eventuali e ripetuti omessi versamenti dei canoni o delle spese condominiali, non esonereranno da eventuali provvedimenti di sfratto, pignoramento esecuzione e quant'altro previsto dalle leggi vigenti anche in presenza della suddetta garanzia.

36) Le parti dichiarano che il bando di gara per l'affidamento della locazione dell'immobile di cui al presente contratto e all'esito della quale è avvenuta l'aggiudicazione a favore del Conduttore – bando che il Conduttore dichiara di ben conoscere ed avere accettato - costituisce nella sua integrità parte integrante e sostanziale del presente contratto sebbene non materialmente allegato allo stesso.

37) Ogni modifica o integrazione eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

38) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti saranno a carico del Conduttore. L'imposta annuale di registro per il presente contratto sarà a carico del Locatore e del Conduttore in uguale misura. Il Locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al Conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

39) Per qualunque contestazione che possa sorgere nell'interpretazione e nell'esecuzione del presente contratto Foro competente in via esclusiva è quello di Milano.

40) Per tutti gli effetti del presente contratto le Parti eleggono domicilio in:
il Locatore in Rho, Piazza Visconti n. 23 – PEC: pec.protocollo.comunerho@legalmail.it
il Conduttore in .. pec ….

41) Ciascuna delle unità locate è provvista di certificato APE (attestato di prestazione energetica) (precisamente n…. per l'unità sub … e n …. per l'unità sub …) redatto da ….. Il Conduttore dichiara di avere già ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva di detti attestati, relativa all'attestazione della prestazione energetica delle predette unità.
Si allegano: …….
Letto, approvato e sottoscritto.
Rho, lì ……

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano specificatamente i seguenti articoli del presente contratto, sui quali viene richiamata la nostra attenzione ed il cui contenuto si dichiara di ben conoscere ed accettare: 1 (durata di 6 (sei) anni con possibile rinnovo di soli 6 (sei) anni, esclusione di rinnovo tacito e rinuncia all'indennità di avviamento allo scadere del secondo seennio); 4 (canone di locazione e Iva); 5 (aggiornamento annuale Istat); 6 (destinazione d'uso consentita; divieto di sublocazione, comodato, cessione anche parziale, mutamento di destinazione d'uso e esercizio diverse attività commerciali); 7 (oneri accessori), 8 (inopponibilità di qualsiasi eccezione, compresa quella di compensazione, per evitare o ritardare il pagamento del canone e oneri accessori); 9 (imputazione dei pagamenti); 10 (interessi moratori per ritardato pagamento del canone e oneri accessori); 11 (risoluzione ex art.1456 c.c. per mancato pagamento del

canone e oneri accessori); 12 (inderogabilità prescrizioni e condizioni del contratto e del bando di gara); 13 (potere di verifica del locatore); 14 (perdita del conduttore e/o del preposto all'attività dei requisiti morali e professionali di cui all'art.15 del bando di gara e risoluzione ex art.1456 c.c.),; 15 (inattività o attività non conforme al progetto gestionale presentato in sede di gara o violazione della normativa relativa alla somministrazione di alimenti e bevande e agli aspetti igienico-sanitari e risoluzione ex art.1454 c.c.); 16 (carattere storico dell'immobile locato, con assoggettamento dello stesso a vincolo della Soprintendenza); 17 (garanzia funzionamento impianti); 18 (autorizzazioni all'esercizio attività di competenza del conduttore); 20 (totalità spese di manutenzione ordinaria a carico del conduttore, incameramento deposito cauzionale e obbligo ricostituzione dello stesso a pena di risoluzione ex art.1456 c.c.); 21 (spese di manutenzione straordinaria a carico del locatore); 22 (spese di manutenzione straordinaria a carico del conduttore); 23 (accettazione e stato dei locali alla consegna e modalità di restituzione); 24 (autorizzazione scritta del locatore e della Soprintendenza per migliorie, addizioni, ecc, e risoluzione ex art.1454 c.c.); 25 (acquisizione gratuita di migliorie, addizioni, ecc. da parte del locatore senza diritto dello stesso al ripristino, divieto di compensazione); 26 (inesistenza diritto a riduzione o sospensione canone per mancato o ridotto svolgimento dell'attività durante esecuzione di lavori o per ottenimento relative autorizzazioni); 27 (indennità di occupazione e penale); 28 (rinuncia alla garanzia ex art.1585 c.c. ed esonero del locatore da responsabilità per danni arrecati da inquilini, da terzi e da interruzioni dei servizi); 29 (obbligo del conduttore di costituzione, adeguamento e mantenimento di polizze RCT, RCO e rischio locativo e risoluzione ex art.1456 c.c.); 30 (obbligo di rispetto del regolamento condominiale); 32 (diritto di accesso del locatore); 33 (obblighi solidali tra cedente non liberato e cessionario verso il locatore ceduto); 34 (obbligo del conduttore di costituzione e reintegrazione del deposito cauzionale e risoluzione ex art.1456 c.c.), 35 (obbligo del conduttore di costituzione e mantenimento di garanzia fideiussoria bancaria a prima richiesta e risoluzione ex art.1456 c.c.); 36 (bando di gara integrativo del contratto); 37 (forma scritta delle modifiche e integrazioni); 38 (spese di bollo e di registrazione); 39 (competenza esclusiva del Foro di Milano); 40 (elezione di domicilio).

Letto, approvato e sottoscritto.

Rho, lì

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

_____ _____

[redacted]

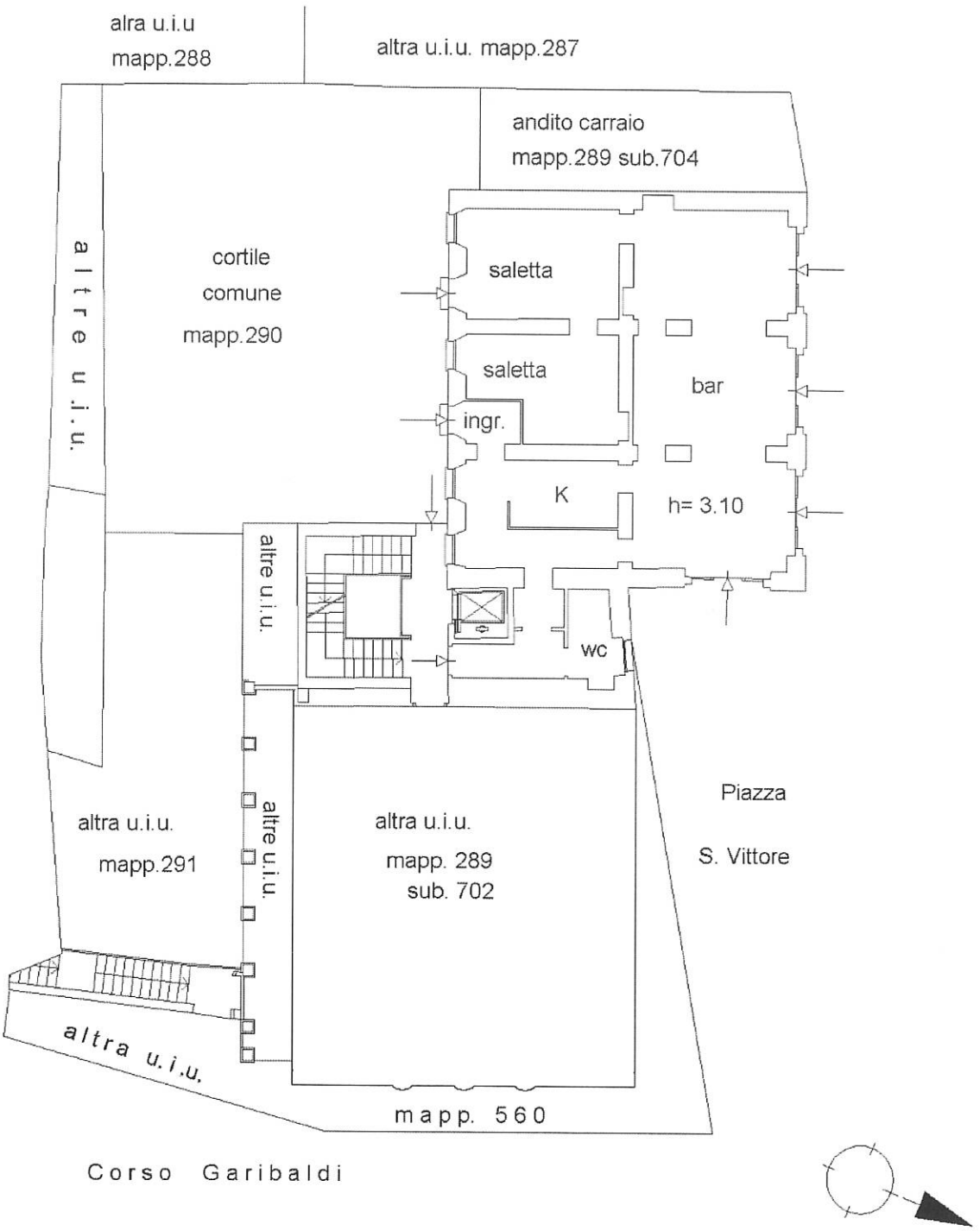
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. [redacted]
Comune di Rho
Piazza San Vittore civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 20
Particella: 289
Subalterno: 713

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

[redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di RHO(H264) - < Foglio 20 - Particella 289 - Subalterno 713 >
PIAZZA SAN VITTORE n. 22 Piano T

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. [redacted]

Comune di Rho

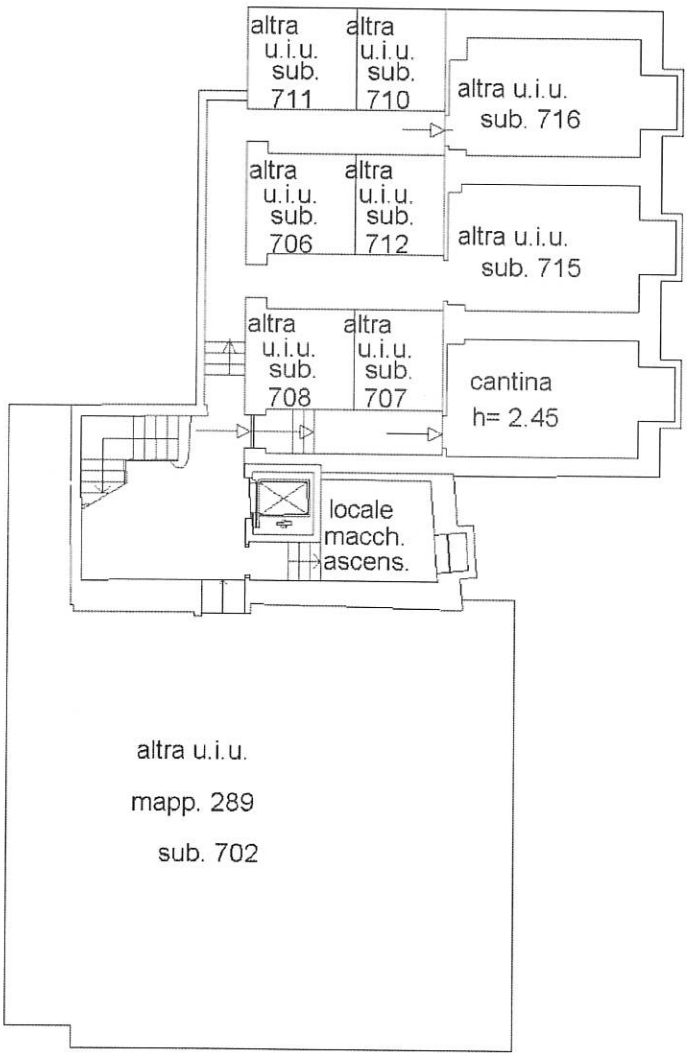
Piazza San Vittore civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 20
Particella: 289
Subalterno: 714

Compilata da: [redacted]

Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

Prov. N.



PIANO SOTTOSTRADA 1

Ultima planimetria in atti

[redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di RHO(H264) - < Foglio 20 - Particella 289 - Subalterno 714 >
PIAZZA SAN VITTORE n. 22 Piano S1

[redacted]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. [redacted]

Comune di Rho

Piazza San Vittore civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 20
Particella: 289
Subalterno: 715

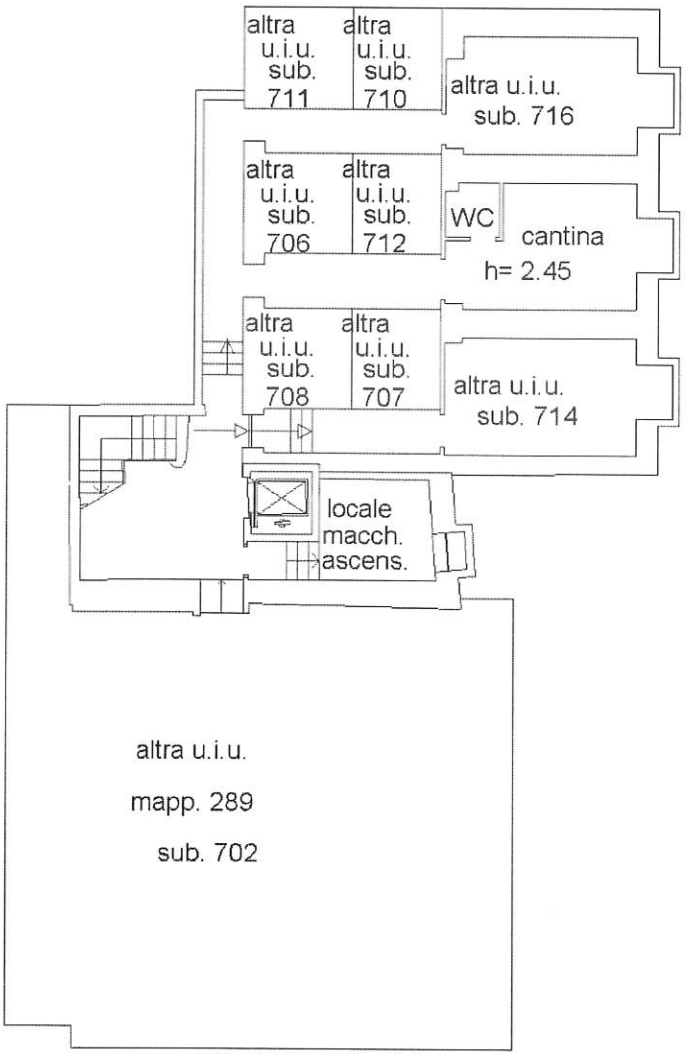
Compilata da:
[redacted]

Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

Prov. N.

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO SOTTOSTRADA 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di RHO(H264) - < Foglio 20 - Particella 289 - Subalterno 715 >
PIAZZA SAN VITTORE n. 22 Piano S1

Ultima planimetria in atti

[redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[redacted]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0019562 del 18/01/2024

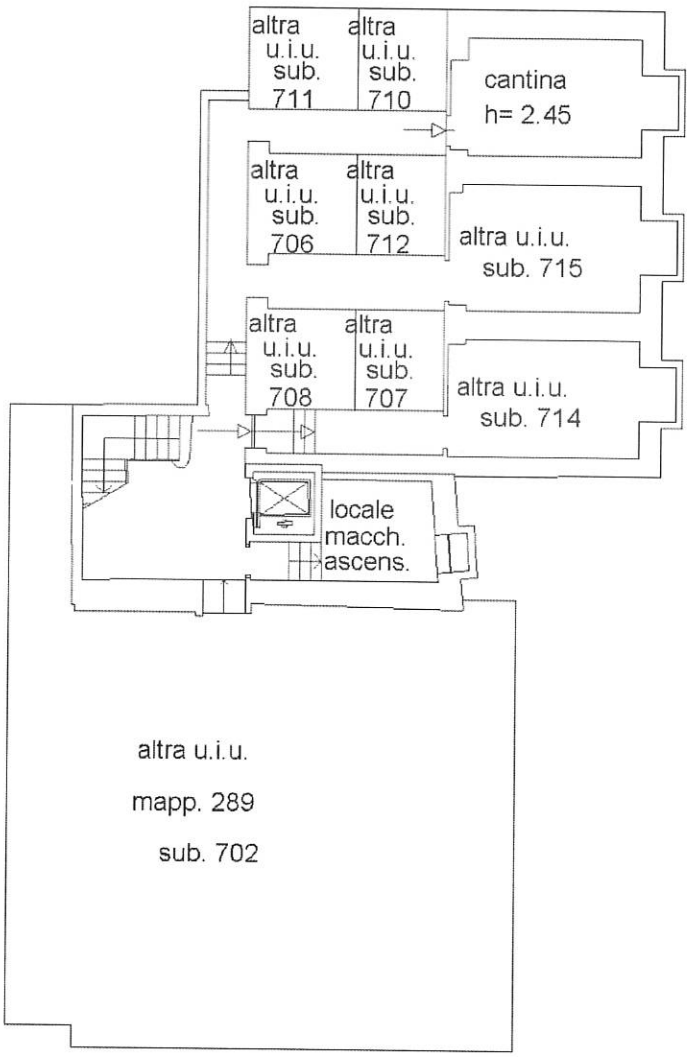
Comune di Rho

Piazza San Vittore civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 20
Particella: 289
Subalterno: 716

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SOTTOSTRADA 1

Ultima planimetria in atti

[redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di RHO(H264) - < Foglio 20 - Particella 289 - Subalterno 716 >
PIAZZA SAN VITTORE n. 22 Piano S1