

# **AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL' IMMOBILE COMMERCIALE POSTO ALL'INGRESSO DEL TEATRO COMUNALE DA ADIBIRE A BAR- CAFFE'**

**Viste le delibere di Giunta Municipale n.204 del 01.10.2015  
e n 308 del 22.12.2015  
Vista la determina n. 21 del 25.01.2016**

## **SI RENDE NOTO**

Questa Amministrazione intende procedere all'assegnazione in locazione del locale posto all'ingresso del Teatro Comunale da adibire a bar-caffè.

### **1) Indicazioni di massima**

Locale ad uso commerciale sito in Atri (Te), Piazza Duomo, all'ingresso del Teatro Comunale di complessivi mq. 80 circa, di cui mq 61 circa, zona bancone adibita a Bar- Caffè a prevalente utilizzo del locatario, e mq 19 circa, zona biglietteria a prevalente utilizzo del Comune di Atri oltre a Mq. 32 circa di area scoperta posta all'esterno del locale, zona scale esterne .

Con il presente bando si vuole valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune di Atri mediante il suo utilizzo continuo e nel contempo acquisire proposte progettuali finalizzate all'uso del Teatro anche in periodi dell'anno non particolarmente attivi .

### **2) Requisiti per la partecipazione- Durata e caratteristiche della locazione**

Possono presentare offerte le ditte individuali o le società commerciali e/o cooperative in possesso dell'iscrizione alla CCIAA per la categoria di prestazioni -- somministrazione alimenti e bevande —che non abbiano procedimenti penali in corso, non siano in stato di fallimento, liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo .

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per altri 6 (sei) con esclusione del tacito rinnovo.

L'immobile si concede per il solo uso di bar-caffè con divieto assoluto di sublocazione o cessione parziale e mutamento di destinazione.

La disciplina dell'utilizzo del locale da parte del Comune di Atri e gli obblighi in capo al locatario che ne conseguono, sono di seguito sintetizzati:

- Il locale bar-caffè dovrà sempre costituire l'ingresso del Teatro Comunale;
- Il conduttore non potrà mai in alcun caso impedire tale utilizzo;
- Il conduttore dovrà versare al Comune, quale bonus d'ingresso, la somma di € 25.000,00 (Venticinquemila/00 Euro);
- Il gestore dovrà farsi carico, per tutta la durata della locazione, della manutenzione dei macchinari e dei mobili del locale nonché della manutenzione ordinaria e pulizia del locale bar, dei bagni e dello spazio esterno antistante ;
- Il servizio bar del Teatro dovrà essere garantito tutti i giorni in cui il Teatro è aperto ;
- La locazione non ricomprende le attrezzature e l'arredo che saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario
- E' data facoltà ai partecipanti di utilizzare i locali per eventi culturali promossi e organizzati dal gestore preventivamente autorizzati dal Comune stesso.

### 3) Base d'asta

- L'importo a base d'asta per il canone annuo di locazione viene fissato in € **16.2000,00(sedicimiladuecento/00)Euro/anno cioè 1.350,00 ( milletrecento cinquanta/00) Euro/ mese**

### 4) Condizioni di Gara e domanda di partecipazione

Il conduttore per partecipare alla gara dovrà effettuare un versamento di € 2.500,00 (duemilacinquecento) sul CC postale n. 11555646 intestato a Tesoreria Comunale da allegare alla domanda con causale "cauzione per gara locazione Bar del Teatro Comunale".

All'atto della sottoscrizione del contratto di locazione il conduttore dovrà depositare fideiussione bancaria in favore del Comune di Atri per un importo pari a sei annualità di affitto .

I concorrenti dovranno far pervenire le domande di partecipazione come da successiva esplicitazione

al seguente indirizzo:

Ente	COMUNE DI ATRI		Ufficio	PROTOCOLLO		
Via/piazza	DUCHI D'ACQUAVIVA		num.	1		
CAP	64032	Località	ATRI		Provincia	TE

entro e non oltre il **giorno 21 (ventuno) del mese di Marzo alle ore 12,30** presso il protocollo Generale dell'Ente. Le domande non consegnate entro tale termine saranno escluse dalla gara.

L'Ufficio Protocollo è aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30, il giovedì pomeriggio dalle ore 15:30 alle ore 18:00.

Farà fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'ufficio Protocollo Generale del Comune di Atri;

Il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente; la Stazione appaltante non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico. E' ammessa la consegna a mano all'ufficio protocollo .

### 5) Procedure di aggiudicazione e criteri di valutazione dell'offerta

*Procedura .*

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa risultante dalla somma delle valutazioni assegnate all'offerta economica sul prezzo a base di gara (fino ad un massimo di 40 punti) e all'offerta tecnico-gestionale di cui al progetto/programma della gestione e delle attività (fino ad un massimo di 60 punti).

A tal fine si precisa che:

- l'offerta economica dovrà essere formulata in aumento sull'importo base del canone di concessione di cui al punto 3, riportando il prezzo in Euro che si intende offrire

- si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora venisse presentata una sola offerta valida .

La locazione sarà aggiudicata al concorrente che avrà conseguito il miglior punteggio complessivo tra offerta tecnica e offerta economica .

L'offerta tecnica dovrà prevedere una parte edilizia e di arredo e una parte culturale – ricreativa.

La parte edilizia dovrà necessariamente prevedere l'esecuzione delle seguenti opere :

- trasformazione del bagno esistente in bagno utilizzabile per portatori di handicap con ampliamento dell'accesso e della fruibilità interna , sostituzione sanitari, eventuale rifacimento piastrelle, rubinetteria, maniglioni e quant'altro necessario . Il progetto potrà prevedere la modifica di alcuni elementi strutturali con deposito al Genio Civile se necessario . IL progetto dovrà evidenziare con appositi grafici la fruibilità del bagno da parte di persone diversamente abili. Spetta all'aggiudicatario ottenere eventuali N.O. della Soprintendenza Beni Ambientali e le autorizzazioni comunali .
- nuova tinteggiatura dei locali del bar, zona biglietteria e bagno ;
- restauro delle porte di accesso al Teatro compreso quelle laterali per ingresso all'area biglietteria ed al palcoscenico del teatro . La porta a Dx dell'ingresso principale dovrà essere adeguata con apertura idonea per disabili .
- progetto di arredo che evidenzi le attrezzature da impiegare e l'organizzazione degli spazi del Foyer .
- altre eventuali opere di miglioria in lavori o arredi utili per l'utilizzo del Teatro e/o di servizi complementari .

La parte culturale-ricreativa potrà prevedere

- spettacoli teatrali
- eventi culturali( convegni-dibattiti-mostre artistiche e simili)
- eventi ricreativi ( iniziative per i bambini-spettacoli musicali- animazione- e simili anche utilizzando gli spazi all'aperto adiacenti il bar –teatro )

Il progetto tecnico-edilizio dovrà contenere :

Particolari tecnici, tali da consentire una compiuta valutazione sia in ordine ai materiali da impiegare che in ordine alle finiture ed allo stile proposto.

Gli elaborati tecnici progettuali dovranno essere a firma di tecnico abilitato e consistere in relazione esplicativa, planimetrie stato di fatto e di progetto, sezioni, computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale vigente, fotografie, particolari costruttivi; assonometrie-prospettive e/o rendering fotorealistici della sistemazione e quant'altro utile per la valutazione e per l'assegnazione del punteggio. Il computo metrico estimativo dovrà essere dettagliato e dovrà essere suddiviso in due parti la prima per la trasformazione del bagno e la seconda per la tinteggiatura e per il restauro delle porte . IL computo metrico deve essere redatto sulla base del prezzario regionale vigente e nel caso di prezzi non contemplati si dovrà dimostrare l'idoneità degli stessi con apposita analisi del prezzo documentata . In ogni caso il costo complessivo sarà valutato, ai fini dell'attribuzione dei punteggi, detraendo il 20%. Il progetto di arredo dovrà essere redatto con l'obiettivo di valorizzare il foyer del Teatro liberandolo da qualsivoglia attrezzatura (frigoriferi- giochi- espositori, ecc. ) . A tal fine

tutte le attrezzature dovranno essere concentrate nell'area banco- Bar e lo spazio del Foyer e della biglietteria potrà contenere solo tavoli e sedie.

Le eventuali opere –lavori o forniture di beni che il concorrente vorrà proporre dovranno essere descritti in apposita documentazione grafica –descrittiva avente ad oggetto “Migliorie non obbligatorie” .

La documentazione grafica – tecnica- fotografica dovrà essere redatta nei formati A4 o A3 con tutte le pagine siglate dal tecnico progettista .

Il progetto culturale- ricreativo dovrà essere ideato con riferimento all'intera durata della locazione compreso l'eventuale proroga e dovrà contenere :

- Una relazione esplicativa delle iniziative che si intendono eseguire
- Una scheda esplicativa per ogni iniziativa con indicazione della tipologia dell'evento- modalità e luogo di esecuzione- date presunte .  
Il tutto in formato A3-A4 con tutte le pagine siglate dall'offerente .Per tipologia dell'evento è sufficiente indicare se trattasi di spettacolo teatrale ( spettacoli di compagnie locali-regionali di tipo popolare ovvero di spettacoli nazionali o di riconosciuta valenza artistica ) o di convegni-dibattiti su argomenti di interesse collettivo o specialistico , ovvero di mostre fotografiche-pittoriche- di artigianato e simili ; eventi ricreativi durante le festività ovvero nel periodo estivo e similari da svolgersi anche in piazza Duomo previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative ;
- Cronoprogramma esplicativo di quali e quanti eventi intende eseguire per ogni anno , fino al dodicesimo anno di locazione . L'aggiudicatario, sulla base della relazione e del crono programma depositato in fase di gara dovrà proporre annualmente il progetto dell'evento o degli eventi che intende realizzare che dovrà essere approvato dall'A.Comunale .

#### *Criteria di valutazione delle offerte .*

1) All'offerta economica migliore ( miglior prezzo offerto in aumento ) sarà attribuito il punteggio max di 40 punti , agli altri concorrenti il punteggio sarà assegnato proporzionalmente con la seguente formula

Il punteggio **Ptn** sarà assegnato applicando la seguente formula:

$$Ptn = 40 \times POff / PMax$$

dove:

Ptn punteggio offerta “n”

POff = Prezzo offerto ditta in esame

PMax = Prezzo massimo offerto

2) All'Offerta tecnica saranno attribuiti complessivamente max 60 punti di cui 35 per il progetto edilizio e 25 per il progetto culturale-ricreativo

#### Progetto edilizio e di arredo:

max 13 punti al concorrente che avrà previsto la migliore esecuzione dei lavori di trasformazione del bagno con soluzioni funzionali-strutturali ed estetiche a giudizio discrezionale della commissione ; ai restanti concorrenti la commissione attribuirà un punteggio gradualmente inferiore in relazione alla qualità del progetto ;

max 5 punti al concorrente che avrà previsto la migliore esecuzione dei lavori di sistemazione del bagno desunto dal costo preventivato come da prezzario regionale . Agli

altri concorrenti il punteggio sarà attribuito proporzionalmente con la formula di cui al precedente punto 1) .

max 8 punti al concorrente che avrà previsto lavori di tinteggiatura e sistemazione delle porte di accesso con soluzioni estetiche e con l'uso di materiali migliori anche in relazione al costo preventivato come da computo metrico. Per i primi 4 punti la commissione assegnerà il punteggio in modo discrezionale al progetto ritenuto migliore sotto il profilo qualitativo ed estetico, ai restanti concorrenti la commissione attribuirà un punteggio gradualmente inferiore . Per i restanti 4 punti la commissione assegnerà il punteggio max al progetto che riporta sul computo metrico estimativo una spesa complessiva maggiore, indice di migliore qualità dei materiali e di una ottimale realizzazione. Agli altri concorrenti il punteggio sarà attribuito proporzionalmente con la formula di cui al precedente punto 1) .

max 5 punti per il miglior progetto di arredo che valorizzi il foyer del Teatro liberandolo da qualsivoglia attrezzature ed espositori . Il punteggio sarà attribuito discrezionalmente in relazione alla tipologia di arredo prevista( banco-bar, sedie-tavoli ecc) ma soprattutto in relazione alla migliore fruizione e valorizzazione delle aree del Foyer-biglietteria-bagno .

max 4 punti per le "Migliorie non obbligatorie" . Il punteggio sarà attribuito discrezionalmente in relazione alla qualità e quantità delle migliorie eventualmente proposte. Al concorrente che avrà previsto le migliorie più convenienti, adeguatamente motivate dalla commissione, verrà attribuito il max ; ai restanti concorrenti la commissione attribuirà un punteggio gradualmente inferiore in relazione alla qualità del progetto ;

#### Progetto culturale –ricreativo :

max 5 punti al concorrente che avrà redatto la migliore relazione esplicativa considerando il livello di dettaglio nell'illustrazione degli eventi , della loro rilevanza sociale-culturale-ricreativa e del grado di interesse che si prevede di conseguire .

max 10 punti al concorrente che avrà previsto complessivamente più spettacoli aventi una valenza ed un interesse ritenuti dalla commissione di significativo valore

max 10 punti al concorrente che avrà previsto più spettacoli teatrali con compagnie di acclarata fama nazionale e/o regionale .

## **6) Modalità di presentazione delle offerte e documenti a corredo della domanda**

Gli interessati, muniti di apposita licenza commerciale, dovranno far pervenire al Protocollo Generale del Comune di Atri, Piazza Duchi Acquaviva entro le ore ..... del ..... un plico sigillato sul quale dovrà porsi la denominazione del mittente ed essere indirizzato a Comune di Atri (TE) --Area III -Ufficio Patrimonio - Atri. Sul plico dovrà inoltre apporsi la seguente dicitura: "Offerta relativa all'avviso pubblico per l'assegnazione in locazione di immobile commerciale all'ingresso del Teatro Comunale da adibire a bar-caffè" . Al suo interno dovranno essere inserite tre buste separate e sigillate recanti rispettivamente le seguenti diciture e contenenti i seguenti documenti. Il plico e le buste A)-B)-C) dovranno essere debitamente sigillate e siglate sui lembi .

### **Busta n. A) DOCUMENTAZIONE:**

La busta A) dovrà riportare all'esterno la scritta " A) Documentazione " , essere debitamente sigillata e contenere :

1) Domanda in carta libera come da modulo allegato. Nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo la domanda, a pena di esclusione, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che hanno costituito o che costituiranno il predetto raggruppamento.

2) Copia della ricevuta del versamento di € 2.500,00 (duemilacinquecento) sul CC postale n. 11555646 quale cauzione intestato a Tesoreria Comunale con causale "cauzione per gara locazione Bar del Teatro Comunale".

3) Copie documenti di riconoscimento del legale rappresentante della ditta e/o dei legali rappresentanti delle ditte raggruppate .

### **Busta n. B) OFFERTA TECNICA**

La busta dovrà riportare la scritta "B -Offerta Tecnica ", essere debitamente sigillata e contenere :

**1)** Progetto edilizio , di arredo e delle migliorie eventuali redatto con le modalità , contenuti e documenti di cui al precedente punto 5).

**2)** Dichiarazione del legale rappresentante della ditta, o della capogruppo, resa dal legale rappresentante , ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 e ss.mm.ii. corredata di fotocopia del documento di riconoscimento con la quale si impegna a realizzare i lavori previsti dal progetto edilizio entro e non oltre 3 mesi dalla stipula del contratto .

**3)** Il progetto culturale- ricreativo dovrà essere presentato con le modalità , contenuti e documenti di cui al precedente punto 5) .

I progetti edilizi e di arredo dovranno essere firmati da tecnici abilitati ( se l'intervento comporta lavori sulle strutture dovrà essere firmato da tecnico laureato) e dalla Ditta partecipante .

Il progetto culturale-ricreativo, compreso il cronoprogramma, dovrà essere firmato da esperto in materia e dalla ditta partecipante .

### **Busta C ) OFFERTA ECONOMICA**

La busta dovrà riportare la scritta "C -Offerta Economica ", essere debitamente sigillata e contenere :

L' offerta economica formulata sul modulo allegato al presente avviso pubblico .

### **7) Cause di esclusione**

Il mancato rispetto di una qualunque delle modalità relative alla presentazione delle offerte ed ai documenti a corredo della domanda, che siano essenziali al fine della valutazione dell'offerta costituirà causa di esclusione della gara. Le eventuali omissioni o errori di tipo formale potranno essere regolarizzati su richiesta della commissione di gara . La mancata regolarizzazione entro i tempi stabiliti dalla commissione costituisce causa di esclusione .

## **8) Procedura di valutazione, verifica e Contratto**

La stazione appaltante procederà all'apertura delle offerte limitatamente alla busta A) in seduta pubblica, previa nomina di commissione interna. La commissione procederà all'apertura delle buste in giorno ed ora che saranno rese note ai concorrenti a mezzo mail /pec . Di seguito la seduta sarà aggiornata per la valutazione in forma segreta delle offerte tecniche (busta B) e quindi, previa comunicazione ai partecipanti, in seduta pubblica per la valutazione delle offerte economiche (busta C) .

La locazione sarà aggiudicata, con provvedimento del Responsabile dell'area III, al soggetto che risulterà primo classificato nella graduatoria definitiva .

Prima dell'aggiudicazione definitiva l'ufficio comunale competente verifica le dichiarazioni rese nell'istanza .

L'assegnatario della locazione dovrà presentarsi per la stipula del contratto di locazione entro e non oltre giorni 20 dalla data di ricevimento della comunicazione da parte della stazione appaltante. La mancata presentazione per la stipula del contratto entro i termini sopra stabiliti, costituisce rinuncia all'assegnazione della locazione con conseguente incameramento definitivo della cauzione prestata all'atto della presentazione dell'offerta, in tal caso la stazione appaltante procederà all'assegnazione del contratto all'offerente classificatosi secondo in graduatoria. All'atto del contratto la Ditta dovrà versare a favore del Comune di Atri la somma di Euro 25.000,00( venticinquemila ) quale bonus d'ingresso. Inoltre dovrà depositare polizza assicurativa o fidejussione bancaria pari a sei annualità del canone di locazione .

Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto, nessuna eccettuata o esclusa, sono a carico totale dell'aggiudicatario.

I depositi cauzionali provvisori saranno restituiti alle ditte non aggiudicatrici entro 10 gg. dalla data di aggiudicazione definitiva della locazione. Alla ditta aggiudicataria la cauzione provvisoria di Euro 2.500,00 sarà restituita dopo il deposito della fidejussione bancaria in favore del comune di Atri per sei annualità di locazione.

## **9) Obblighi dell'aggiudicatario**

Al gestore viene richiesto di eseguire le seguenti attività , con le scadenze e le cautele che si richiedono per la gestione a regola d'arte di un bene pubblico di particolare rilevanza storica-architettonica.

- a) Apertura al pubblico e gestione obbligatoria della struttura con erogazione di un servizio di somministrazione di alimenti e bevande di tipo bar nelle giornate di apertura del Teatro, compreso i serali degli spettacoli. Il concessionario dovrà altresì garantire variazioni di apertura e/o orario del bar, in giorni feriali e festivi, in relazione alle diverse attività o iniziative programmate dalla gestione del teatro e durante lo svolgimento degli spettacoli.
- b) Gestione, pulizia, custodia e vigilanza sui locali oggetto del presente affidamento, anche con riferimento alle parti adiacenti di spazio pubblico ( gradinata e pianerottolo esterno) nonché pulizia degli accessi al Teatro, anche di quelle laterali ;
- c) Le modalità di arredo dovranno prevedere una tipologia consona all'ambiente di pregio ;
- d) Dalla data di aggiudicazione definitiva, il concessionario avrà 90 giorni di tempo per eseguire i lavori edili e di arredo e presentare la richiesta di autorizzazione all'attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande. I lavori dovranno essere eseguiti con tempi e modalità compatibili con l'uso del Teatro e

quindi dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati con e dal Comune (ufficio Cultura) .

Il locatario uscente avrà l'obbligo di lasciare libero i locali entro 15 giorni dalla aggiudicazione definitiva previa proroga della locazione agli stesi patti e condizioni vigenti e dovrà provvedere entro tale termine al pagamento di tutte le spettanze .

e) Il concessionario dovrà svolgere con il decoro consono al prestigio delle strutture dei locali l'attività di bar del teatro, ponendo particolare attenzione a mantenere i locali, comprese le aree esterne di pertinenza ed i relativi arredi con ordine e pulizia, far indossare al personale un abbigliamento decoroso e confacente, evitare che si creino situazioni (es. rumori) che contrastano con le caratteristiche e le attività del contesto nelle quali il bar è inserito.

f)E' fatto altresì divieto di esibire, anche a fini pubblicitari, negli spazi adibiti al servizio del bar, insegne, nomi, marchi e segni distintivi di qualsiasi genere e tipo.

g)Non sono assolutamente consentiti l'installazione di videogiochi, videopoker nonché quanto non si addica al carattere del luogo e possa arrecare disturbo al pubblico o alla pubblica quiete. I frigoriferi, gli espositori di merci ecc. dovranno essere collocati nell'area del bancone bar ed essere strutturati con esso . E' fatto obbligo di non occupare le aree di ingresso né la parete di accesso al Teatro né l'area biglietteria e del bagno . salvo che con tavoli e sedie come da progetto di arredo;

h)La porta a dx dell'ingresso principale dovrà essere tenuta libera da tavoli e sedie per consentire l'accesso ai disabili ;

i)Qualsiasi intervento all'interno del locale concesso in locazione, anche migliorativo, dovrà essere sempre autorizzato dal Comune di Atri;

l)Il Comune è libero di eseguire lavori ordinari e straordinari sul Teatro Comunale;

m)Il conduttore dovrà provvedere alla apertura del bar-caffè anche nei giorni festivi.

n) il foyer dovrà essere sgombero anche da tavoli e sedie in occasione di eventi all'interno del Teatro.

i) tutti gli spettacoli/eventi culturali-ricreativi che saranno organizzati dall'aggiudicatario in quanto previsti nell'offerta di gara saranno con ingresso gratuito .

## **10) Sanzioni**

L'inosservanza di qualsivoglia disposizione prevista nel presente avviso o nel contratto potrà comportare una sanzione amministrativa pari ad Euro 100,00 .

La sanzione sarà applicata previo avviso scritto e notificato da parte del Comune e potrà essere contestata entro e non oltre 3 giorni dalla notifica. In merito si pronuncerà l'Ufficio Comunale assegnando definitivamente la sanzione ovvero revocandola. La sanzione sarà comminata per ogni accertato inadempimento e potrà comportare la risoluzione del contratto qualora l'inadempimento sia ripetuto per più di tre volte .

L'inadempimento di uno solo degli eventi culturali-ricreativi previsti nell'offerta comporta la sanzione di Euro 5.000 oltre che la possibilità di risoluzione unilaterale del contratto da parte del Comune

Presso gli Uffici del Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Atri è depositata la seguente documentazione:

- Avviso pubblico.
- Schema di contratto
- Schema domanda e schema Offerta economica
- Piantina dell'immobile da assegnare in locazione e schema del bagno attuale .



**Modello A**

Al COMUNE di ATRI  
P.zza Duchi D'Acquaviva  
64032 ATRI (TE)

**Oggetto:** BANDO DI GARA PER LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO IN ATRI  
Istanza di ammissione alla gara.

Il sottoscritto ..... nato a ..... il  
..... nella sua qualità di Titolare / Legale Rappresentante della ditta/  
società/cooperativa....., con sede legale in  
..... Via .....  
tel. .... fax ..... e-mail .....  
PEC .....  
Codice Fiscale .....  
P.IVA .....

**CHIEDE**

di partecipare al bando di gara indetto da codesto ente per la locazione di locali siti all'ingresso del Teatro Comunale di ATRI aventi una superficie di circa 80 mq oltre 32 mq esterni.  
A tal fine consapevole delle sanzioni previste in materia di falsità in atti e facendo espresso riferimento alla gara di cui trattasi

**DICHIARA**

- di essere cittadino italiano o di altro stato membro dell'U.E.;
  - che la ditta è iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio di ..... al n. .... dal ..... per la categoria di prestazioni — somministrazione alimenti e bevande. Nel caso di raggruppamento di tipo verticale costituito o da costituirsi l'iscrizione deve essere posseduta dalla capogruppo ovvero, se trattasi di raggruppamento di tipo orizzontale l'iscrizione deve essere posseduta da tutti i componenti .
  - di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge 24.11.1981, n. 689 e s.m.i.;
  - di non essere stato temporaneamente escluso dalla presentazione di offerte in pubblici appalti;
  - di non trovarsi in stato di fallimento né in stato di interdizione giudiziale, legale e di inabilitazione e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
  - di non avere procedimenti penali in corso
  - che nei confronti del sottoscritto non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incide sulla propria moralità professionale o per delitti finanziari
- Oppure - di aver riportato le seguenti condanne per le quali abbia beneficiato della non menzione:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza e di sospensione previste dall'art.10 della L. 575/1965e s.m.i ;
- di avere preso visione del bando di gara;
- che i componenti gli organi di amministrazione, muniti del potere di rappresentanza sono (in particolare, per le società in nome collettivo dovranno essere indicati tutti i soci; per le società in accomandita semplice dovranno risultare i soci accomandatari; per le altre società dovranno risultare tutti soggetti muniti di potere di rappresentanza o il socio unico ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci) sono:
  - ..... in qualità di Socio/Amministratore munito di poteri di rappresentanza/Vice-Presidente/Procuratore Speciale nato/a il ..... in ..... e residente in ..... via .....
  - ..... in qualità di Socio/Amministratore munito di poteri di rappresentanza/Vice-Presidente/Procuratore Speciale nato/a il ..... in ..... e residente in ..... via .....

Per i soggetti di cui sopra dovrà essere prodotta apposita dichiarazione redatta ai sensi del DPR 445/2000 con la quale gli stessi attestino di non trovarsi in alcuna delle situazioni di cui all'art. 38 lett. b), c) e mter) del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.  
**(Allegato B)**

#### **DICHIARA INOLTRE**

- di impegnarsi a realizzare le opere edilizie-arredo offerte entro e non oltre 3 mesi dalla stipula del contratto;
- di impegnarsi a corrispondere il bonus d'ingresso di € 25.000,00 (venticinquemila) entro la data fissata per la stipula del contratto;
- di aver preso visione di tutte le condizioni di gara e di accettarle integralmente;
- di impegnarsi a mantenere un buon livello di manutenzione ordinaria delle strutture, degli arredi interni ed esterni pari a quelli attuali e delle migliorie effettuate a seguito dell'aggiudicazione.

Nel caso di Cooperative o società Commerciali si dovrà allegare alla presente autorizzazione a partecipare alla presente gara ed a sottoscrivere la documentazione necessaria , ovvero titolo abilitante in capo al legale rappresentante .

**Nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo la domanda, a pena di esclusione, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che hanno costituito o che costituiranno il predetto raggruppamento allegando copia documento di riconoscimento .**

\_\_\_\_\_li\_\_\_\_\_

Firma/e

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Allega alla presente:

- copia fotostatica di valido documento d'identità del sottoscritto/ i ;
- copia della ricevuta del versamento di € 2.500,00 (duemilacinquecento) sul CC postale n. 1155646 ricontrollare intestato a Tesoreria Comunale ;
- Pr cooperative e società commerciali, eventuale originale o copia conforme all'originale dell'autorizzazione a partecipare alla gara .

### **ALLEGATO B) AL DISCIPLINARE DI GARA**

Da compilarsi, ove del caso, a cura di tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice; tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, il socio unico persona fisica ovvero il socio/i soci di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci anche in presenza di parità di quote, se si tratta di altro tipo di società.

### **Dichiarazione misure di prevenzione e condanne penali per SOGGETTI IN CARICA ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lettere b) c) del decreto legislativo n. 163 del 2006 e s.m.i.**

**OGGETTO:** AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL' IMMOBILE COMMERCIALE POSTO ALL'INGRESSO DEL TEATRO COMUNALE DA ADIBIRE A BAR- CAFFÈ'

Il sottoscritto ..... nato a ..... il ..... nella sua qualità di Socio/Amministratore munito di poteri di rappresentanza/Vice-Presidente/Procuratore Speciale Società .....

**Consapevole delle sanzioni previste dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,**

#### **D I C H I A R A**

**ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000**

1. che non sussiste a proprio carico alcuna delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti di lavori, forniture e servizi di cui all'**art. 38 del D.Lgs. 163/2006, comma 1, lettera b)**, ovvero che non è pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 06.09.2011 n. 159 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 67 del medesimo D.Lgs. 06.09.2011 n. 159.
2. che non sussiste a proprio carico alcuna delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti di lavori, forniture e servizi di cui all'**art. 38 del D.Lgs. 163/2006, comma 1, lettere c) e m-ter)**, come di seguito specificato:

#### **2.1 (apporre una X accanto alla circostanza che interessa):**

- che non sono state pronunciate sentenze definitive di condanna passate in giudicato, o emesso decreto di condanna divenuto irrevocabile, ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;  
**ovvero**
- che sono state pronunciate sentenze definitive di condanna passate in giudicato, o emesso decreto di condanna divenuto irrevocabile, ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale – ivi comprese le eventuali sentenze per le quali ha beneficiato della non menzione:

---

---

---

---

---

---

Luogo e Data .....

In fede

FIRMA LEGGIBILE E PER ESTESO

.....

**Allegato copia del documento .....**

**ALLEGATO C)**

**Modello offerta economica**

RAGIONE SOCIALE DELLA DITTA

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Spett.le  
Comune di  
**ATRI**  
Piazza Duchì d'Acqua Viva  
64032 ATRI (TE)

**OGGETTO:** AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL' IMMOBILE COMMERCIALE POSTO ALL'INGRESSO DEL TEATRO COMUNALE DA ADIBIRE A BAR- CAFFE'  
**OFFERTA ECONOMICA.**

Il sottoscritto ..... nato a ..... il ..... nella sua qualità di Titolare / Legale Rappresentante / Mandatario / Procuratore Speciale della Ditta ..... con sede legale in.....via ..... (Cod.Fiscale/P.IVA.....) tel.n. .... fax n. .... email .....,

**DICHIARA/DICHIARANO**

Di offrire per la locazione dei locali in oggetto ,così come descritti nel disciplinare di gara , il **canone annuo** , per il periodo di durata contrattuale, pari ad:

€. \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_), oltre € **25.000,00**( **venticinquemila/00 euro**) quale Bonus d'ingresso una tantum da versarsi prima della stipula del contratto.

Li \_\_\_\_\_

Il/I dichiarante/i

\_\_\_\_\_

# CONTRATTO DI LIBERA LOCAZIONE COMMERCIALE POSTO ALL'INGRESSO DEL TEATRO COMUNALE PER USO BAR-CAFFE'

Ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e Legge 392/1978

---

L'anno duemila.....,il giorno.....del mese di.....,presso gli  
Uffici Municipali siti in piazza Duchi D'acquaviva

## AVANTI A ME

Dott.....,Segretario Generale del Comune di Atri, ,nell'interesse del  
Comune ai sensi dell'art. 97 comma 4, lett.c) del D.lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. , senza  
assistenza di testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato

## Sono comparsi

L'Arch. ....

\_\_\_\_\_nato\_\_\_\_\_ responsabile dell'Area III "

Servizi alla città al territorio ed alle Imprese"che interviene nel presente atto, in quanto  
autorizzato a rappresentate il Comune di Atri in forza di incarico....., residente per  
la carica presso il Comune di Atri in P.zza Duchi D'Acquaviva C.F. ....di  
seguito denominato locatore

Il Sig.....nato in .....residente in .....CF : .....in  
qualità di .....iscritta alla camera di commercio di .....  
Che nel prosieguo verrà chiamato "conduttore"

Al Sig..... nat. ....il..... domiciliato nei locali  
oggetto della locazione, C.F. .... di seguito denominato conduttore

## PREMESSO

-che con delibera di G.M. n. 204 del 1.10.2015 si è data mandato all'Ufficio Patrimonio di  
predisporre il bando di gara per la locazione dell'immobile sito all'ingresso del Teatro  
Comunale ;

-che con determina del responsabile di Area n.....del.....sono stati  
approvati i documenti di gara ;

-che con determina ..... è stata nominata la commissione di gara ;

-che con determina n..... è stata aggiudicata definitivamente la locazione alla ditta  
.....il cui legale rappresentante interviene nel presente atto ;

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Il Comune di Atri ,come sopra rappresentato concede in locazione ad uso commerciale  
a ....., che accetta i locali di cui sopra meglio  
identificati al catasto urbano al foglio 67, particella 442, sub 01 di complessivi 80 mq circa

coperti oltre mq 32 di area scoperta consistente nel pianerottolo e scalinata di accesso al teatro , le cui parti dichiarano di avere piena conoscenza

La locazione viene concessa ai seguenti

### **PATTI E CONDIZIONI**

1) La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal \_\_\_\_\_  
al \_\_\_\_\_

decorsi i quali il contratto si rinnova per un periodo di anni 6 (sei) escludendo il tacito rinnovo.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, della legge 392/1978 e sue modifiche ed integrazioni con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

2) Il prezzo della locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro ciascuna, presso la Tesoreria Comunale, ovvero sul c.c.p. 11555646 intestato a Comune di Atri - Tesoreria Comunale, entro il giorno 5 di ciascun mese di riferimento.

3) Ai sensi dell'art.32 della L.392/1978, e s.m.i le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4) 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 o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

5) I locali si concedono per il solo uso di bar-caffè con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L.392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

6) Il locale bar-caffè in oggetto dovrà sempre costituire l'ingresso del Teatro Comunale; il conduttore non potrà mai, pena la risoluzione del contratto, impedire tale utilizzo. Consentirà pertanto, l'ingresso agli spettatori ed il loro trattenimento nel locale bar, senza pretendere indennizzo alcuno.

7) Al gestore viene richiesto di eseguire le seguenti attività , con le scadenze e le cautele che si richiedono per la gestione a regola d'arte di un bene pubblico di particolare rilevanza storica-architettonica.

a) Apertura al pubblico e gestione obbligatoria della struttura con erogazione di un servizio di somministrazione di alimenti e bevande di tipo bar nelle giornate di apertura del Teatro, compreso i serali degli spettacoli. Il concessionario dovrà altresì garantire variazioni di apertura e/o orario del bar, in giorni feriali e festivi, in relazione alle diverse attività o iniziative programmate dalla gestione del teatro e durante lo svolgimento degli spettacoli.

b) Gestione, pulizia, custodia e vigilanza sui locali oggetto del presente affidamento, anche con riferimento alle parti adiacenti di spazio pubblico ( gradinata e pianerottolo esterno) nonché pulizia degli accessi al Teatro, anche di quelle laterali ;

c) Le modalità di arredo dovranno prevedere una tipologia consona all'ambiente di pregio ;

d) Il concessionario dovrà svolgere con il decoro consono al prestigio delle strutture dei locali l'attività di bar del teatro, ponendo particolare attenzione a mantenere i locali, comprese le aree esterne di pertinenza ed i relativi arredi con ordine e pulizia, far indossare al personale un abbigliamento decoroso e confacente, evitare che si creino situazioni (es. rumori) che contrastano con le caratteristiche e le attività del contesto nelle quali il bar è inserito.

e) E' fatto altresì divieto di esibire, anche a fini pubblicitari, negli spazi adibiti al servizio del bar, insegne, nomi, marchi e segni distintivi di qualsiasi genere e tipo.

f) Non sono assolutamente consentiti l'installazione di videogiochi, videopoker nonché quanto non si addica al carattere del luogo e possa arrecare disturbo al pubblico o alla pubblica quiete. I frigoriferi, gli espositori di merci ecc. dovranno essere collocati nell'area del bancone bar ed essere strutturati con esso. E' fatto obbligo di non occupare le aree di ingresso né la parete di accesso al Teatro né l'area biglietteria e del bagno. salvo che con tavoli e sedie come da progetto di arredo;

g) La porta a dx dell'ingresso principale dovrà essere tenuta libera da tavoli e sedie per consentire l'accesso ai disabili;

h) Qualsiasi intervento all'interno del locale concesso in locazione, anche migliorativo, dovrà essere sempre autorizzato dal Comune di Atri;

i) Il Comune è libero di eseguire lavori ordinari e straordinari sul Teatro Comunale;

l) Il conduttore dovrà provvedere alla apertura del bar-caffè anche nei giorni festivi.

n) il foyer dovrà essere sgombero anche da tavoli e sedie in occasione di eventi all'interno del Teatro.

m) tutti gli spettacoli/eventi culturali-ricreativi che saranno organizzati dall'aggiudicatario in quanto previsti nell'offerta di gara saranno con ingresso gratuito.

8) Costituirà motivo di risoluzione automatica del contratto la mancanza delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento delle attività del conduttore.

9) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche

10) il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso era adibito ad uso bar –Teatro.

11) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Il conduttore dichiara che le spese di ristrutturazione e di adeguamento dei servizi igienici previste dal bando di gara saranno effettuate a propria cura e spese e che l'onere resterà a proprio totale carico. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore con diritto di rivalsa.

12) il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13) Le spese di energia, riscaldamento, acqua-depurazione fognatura e servizi in genere sono a totale carico del conduttore.

14) il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali



affittati. Il conduttore deve consentire e non ostacolare in alcun modo l'esecuzione di lavori ordinari e straordinari nel Teatro Comunale.

15) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà una sanzione amministrativa pari ad Euro 100,00 .

La sanzione sarà applicata previo avviso scritto e notificato da parte del Comune e potrà essere contestata entro e non oltre 3 giorni dalla notifica. In merito si pronuncerà l'Ufficio Comunale assegnando definitivamente la sanzione ovvero revocandola. La sanzione sarà comminata per ogni accertato inadempimento e potrà comportare la risoluzione del contratto qualora l'inadempimento sia ripetuto per più di tre volte .

L'inadempimento di uno solo degli eventi culturali-ricreativi previsti nell'offerta comporta la sanzione di Euro 5.000 oltre che la possibilità di risoluzione unilaterale del contratto da parte del Comune .

16) il conduttore presenta, all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione :

a) versamento di Euro 25.000(venticinquemila/00) quale bonus d'ingresso

b) copia fidejussione bancaria in favore del locatore per un importo di Euro

.....pari a sei annualità di affitto avente durata pari alla durata del contratto. In ipotesi di rinnovo la garanzia dovrà essere rinnovata per la durata del rinnovo.

17) La Fidejussione, depositata dal conduttore in garanzia, sarà svincolata dopo la regolare riconsegna dei locali a richiesta del locatore.

18) Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi comprese quelle per bolli diritti e registrazione, sono a totale carico del conduttore.

19) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

20) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

Io segretario Comunale, a richiesta delle parti ho ricevuto il presente atto che poi ho letto alle parti stesse, le quali,interpellate, lo hanno riconosciuto per forme e contenuti, conforme alla loro volontà . Lo confermano,pertanto, in ogni sua parte, sottoscrivendolo insieme a me Segretario, in ciascuna pagina .

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL SEGRETARIO COMUNALE