



**COMUNE DI COMABBIO  
PROVINCIA DI VARESE**

Piazza Marconi, 1/1 – 21020 COMABBIO - P. IVA 00261830129  
Tel. 0331.968572 - Fax. 0331.968808

**UFFICIO TECNICO**

E-Mail: [ufficiotecnico@comune.comabbio.va.it](mailto:ufficiotecnico@comune.comabbio.va.it)  
PEC: [comune.comabbio@legalmail.it](mailto:comune.comabbio@legalmail.it)

**AVVISO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA  
ALLA CONCESSIONE DI CAMPO DA BOCCE PUBBLICO CON ANNESSI LOCALI AD USO BAR,  
NELL'EDIFICIO COMUNALE DENOMINATO "EX COOPERATIVA"  
SITO IN COMABBIO IN VIA GARIBALDI n.560.**

**PREMESSA**

L'Amministrazione del Comune di Comabbio intende acquisire **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE** per procedere alla concessione all'uso dei locali e delle attrezzature presso l'immobile denominato Ex Cooperativa in Via Garibaldi n.560 e in particolare di un CAMPO DA BOCCE esterno, alcuni locali al piano seminterrato e al piano terra destinati a BAR – GELATERIA – VINERIA – RISTORAZIONE LEGGERA.

La concessione ha il preciso intento di favorire l'aggregazione sociale e consentire, potenziare e diffondere nonché divulgare il gioco delle bocce alla generalità dei cittadini, oltre a garantire la regolare conduzione del bar e attività connesse.

Il presente avviso, in nessun modo vincolante per l'Ente, è da intendersi finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazione di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati.

Il presente avviso, quindi, non costituisce un invito ad offrire né un'offerta o promessa all'Ente.

Il Comune di Comabbio si riserva di non procedere, per ragioni di pubblico interesse, all'indizione della successiva procedura di gara per l'affidamento o di affidare direttamente, nel caso di un solo interessato.

**ENTE CONCEDENTE**

L'Ente concedente è il COMUNE DI COMABBIO, Via Marconi, 1 - cap. 21020 – COMABBIO (VA), C.F.00261830129,

Telefono 0331-968572, PEC: [comune.comabbio@legalmail.it](mailto:comune.comabbio@legalmail.it), sito internet [www.comune.comabbio.va.it](http://www.comune.comabbio.va.it). Chiarimenti di carattere tecnico e amministrativo potranno richiedersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Comabbio all'indirizzo mail: [ufficiotecnico@comune.comabbio.va.it](mailto:ufficiotecnico@comune.comabbio.va.it).

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEL LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

I soggetti interessati dovranno inviare, **entro il giorno 24 luglio 2020 esclusivamente** a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [comune.comabbio@legalmail.it](mailto:comune.comabbio@legalmail.it), manifestazione di interesse alla concessione degli spazi e dei locali in premessa, utilizzando il modello **allegato A**.

**UBICAZIONE, DESCRIZIONE DEI LOCALI DELLE ATTREZZATURE**

Gli spazi e i locali sopra elencati, rientranti nel patrimonio indisponibile del Comune di Comabbio, sono individuati catastalmente al Foglio 6, Mappale 3226, Subalterno 501 del Comune Censuario di Comabbio.

Gli spazi e i locali oggetti del presente avviso sono costituiti da:

- Campo da bocce, esclusa attrezzatura (che sarà a carico del concessionario);
- Locale Bar al piano terra con annesso locale preparazione cibo, dispensa, servizi igienici e balcone esterno;
- N.3 locali al piano seminterrato tra cui la cucina, un locale dispensa e un locale per lavaggio;
- N.1 locale al piano seminterrato con accesso diretto allo spazio esterno esclusivo;

Si precisa inoltre, a titolo non esaustivo, che verranno dati in gestione le seguenti strutture e impianti:

- Attrezzatura bar: banco bar, pedana, mobile macchina caffè, mobile di servizio, lavatazze/lavabiccheri, produttore ghiaccio, parete arredo, n. 3 tavoli a ponte e n. 12 sedie;
- Attrezzatura della cucina

Il locale viene concesso già allacciato alle utenze elettriche, gas, acquedotto e fognatura. Il Concessionario dovrà provvedere a stipulare i singoli contratti di fornitura.

### **SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a partecipare alla gara, purché in possesso dei requisiti richiesti, i seguenti soggetti:

- soggetti commerciali;
- persone fisiche già costituiti o costituendi in forma d'impresa previsti nel libro V° del Codice Civile (Società, Imprese, Ditte individuali, ecc.);
- gruppo di operatori che dichiarino di impegnarsi a costituire una società tra loro in caso di aggiudicazione. In questo caso dovrà essere inserita la dichiarazione di impegno a costituire una società in caso di aggiudicazione, sottoscritta da tutti i componenti della costituenda società, con l'indicazione dei dati anagrafici del futuro rappresentante legale, o del preposto, al quale saranno intestate le necessarie autorizzazioni.

In caso di offerta presentata da parte di una società da costituire, l'effettiva costituzione della società stessa, conforme a quanto dichiarato in gara, costituisce presupposto necessario per l'assegnazione dei locali.

- Associazioni;
- Associazioni Temporanee di Scopo (ATS),
- Associazioni Temporanee d'Impresa (ATI),
- Consorzi;
- Fondazioni;

Per questi ultimi soggetti è richiesto di allegare copia dell'Atto costitutivo e dello Statuto, oltre al possesso dell'iscrizione agli albi previsti dalle rispettive normative di settore, di ciascun soggetto partecipante.

Sarà ammessa alla selezione anche l'offerta presentata da un gruppo di operatori che dichiarino di impegnarsi a costituire tra loro un'associazione o ATI o ATS o consorzio o fondazione in caso di aggiudicazione. In tal caso dovrà essere inserita la dichiarazione di impegno a costituire un'associazione o ATI o ATS o consorzio o fondazione in caso di aggiudicazione, sottoscritta da tutti i componenti del costituendo soggetto, con l'indicazione dei dati anagrafici del futuro rappresentante legale, o del preposto, al quale saranno intestate le necessarie autorizzazioni.

L'effettiva costituzione dell'associazione o ATI o ATS o consorzio o fondazione, conforme a quanto dichiarato in gara, costituisce presupposto necessario per l'assegnazione dei locali.

Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione in qualità di singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero avendo rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipino alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate ai sensi dell'art. 2359 del c.c., a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Si precisa che al momento della sottoscrizione della concessione con l'Ente Concedente, dovrà essere costituito e in possesso di Partita Iva.

### **REQUISITI MORALI**

I soggetti partecipanti alla selezione, in forma singola o associata, se già costituiti sotto forma di impresa, devono essere regolarmente iscritti alla CCIAA e devono essere in possesso dei requisiti professionali e morali previsti per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. In caso di società, associazioni od organismi collettivi il possesso dei requisiti professionali è richiesto al legale rappresentante o altra persona delegata all'attività di somministrazione. In caso di impresa individuale i requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o, in alternativa, dall'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione. Il preposto deve essere in possesso anche dei requisiti di ordine generale indicati all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010.

## **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Potranno candidarsi i soggetti che:

- siano in possesso dei requisiti di ordine generale indicati all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010;
- siano in possesso dei requisiti professionali e morali previsti per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. In caso di società, associazioni od organismi collettivi il possesso dei requisiti professionali è richiesto al legale rappresentante o altra persona delegata all'attività di somministrazione. In caso di impresa individuale i requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o, in alternativa, dall'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione
- aver eseguito negli ultimi tre anni almeno un servizio analogo a quello oggetto del presente affidamento, per almeno dodici mesi continuativi.

## **SOPRALLUOGO**

I concorrenti devono effettuare un sopralluogo assistito presso i locali oggetto di concessione, previo appuntamento con un funzionario comunale incaricato da fissare telefonicamente (telefono 0331.968572). Tale sopralluogo dovrà essere effettuato dal concorrente stesso o da persona da questi delegata.

Alla manifestazione d'interesse dovrà essere allegata l'attestazione di eseguito sopralluogo sottoscritta dal funzionario comunale incaricato.

## **CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

A seguito dell'acquisizione delle manifestazioni di interesse, il Comune di Comabbio procederà all'indizione della successiva procedura di gara per l'affidamento che verrà svolta secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Nel caso di un solo interessato, si potrà procedere all'affidamento diretto, previa verifica dei requisiti.

Il Comune di Comabbio si riserva la facoltà di non procedere, per ragioni di pubblico interesse, all'indizione della successiva procedura di gara per l'affidamento.

## **DURATA**

L'uso degli spazi, dei locali e delle attrezzature viene concesso per ANNI NOVE, decorrenti dalla data della stipula del contratto. La concessione potrà essere prorogata, nelle more della nuova assegnazione, fino ad un massimo di dodici mesi.

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dalla concessione con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi via PEC. In tal caso il Comune rientrerà in possesso dei locali, senza corrispondere al rinunciante alcun indennizzo, nemmeno per le migliorie non rimovibili e non concordate.

Il Comune di Comabbio, per ragioni di interesse pubblico in relazione alla natura di patrimonio indisponibile dell'immobile, potrà revocare anticipatamente la concessione con preavviso di almeno sei mesi.

Alla scadenza la concessione scadrà senza obbligo di formalità e senza che al concessionario spetti alcun indennizzo per le migliorie apportate, che si intenderanno acquisite al patrimonio del Comune di Comabbio con la scadenza della medesima o in caso di recesso della stessa, anche se avvenuta in via unilaterale da parte del Comune.

Al termine della concessione, i locali dovranno essere lasciati liberi da persone e da cose e riconsegnati nel medesimo stato in cui è stato concesso, salvo le eventuali modifiche autorizzate, e salvo il normale deperimento d'uso.

## **CANONE DI CONCESSIONE E SPESE DI CONCESSIONE**

### **CANONE DI CONCESSIONE**

Per tutta la durata della concessione, il concessionario dovrà versare al Comune di Comabbio il canone annuo che risulterà dalla proposta valutata più conveniente in sede di gara. Il canone posto a base di gara è di **euro 18.000,00 annui oltre IVA** e, nel caso di gara tra più operatori, su tale canone le offerte dovranno essere solo in aumento.

Il canone dovrà essere versato, per ciascun anno di validità della concessione, in sei rate bimestrali anticipate di pari importo presso la Tesoreria Comunale, da corrispondersi entro il giorno 25 del mese precedente. Il canone predetto verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del quinto anno di concessione, nella misura del 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come accertate dall'ISTAT, prendendo come riferimento la media annua delle variazioni accertate nel corso dell'anno precedente. Il pagamento del canone annuale non potrà in alcun modo essere effettuato oltre i termini stabiliti. Il ritardato pagamento comporterà, in ragione del periodo di ritardo, la corresponsione degli interessi di mora nella misura legale e, se reiterate, la risoluzione del rapporto. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del contraente, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.

Sarà possibile concordare annualmente con l'Ente interventi/investimenti, che resteranno di proprietà del Comune di Comabbio, tali da determinare una riduzione del canone annuo fino al 30%.

### **GARANZIA**

A garanzia del mancato pagamento del canone, l'aggiudicatario deve costituire un deposito cauzionale infruttifero pari a n. 3 mensilità, come offerto in sede di gara, mediante versamento alla Tesoreria Comunale. La garanzia sarà svincolata alla scadenza e/o revoca della concessione dopo che sarà accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali e previa verifica dello stato dei beni oggetto della concessione.

### **POLIZZE ASSICURATIVE**

L'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Comabbio le seguenti polizze annuali da rinnovare ogni anno per l'intera durata del contratto di concessione ovvero polizze della durata di dieci anni:

- polizza assicurativa con beneficiario il Comune di Comabbio, contro incendio, danneggiamenti e atti vandalici a garanzia di eventuali danni agli arredi, alle attrezzature e all'immobile di proprietà del Comune di Comabbio, ivi incluso il ricorso terzi, per un valore complessivo di minimo 500.000,00 euro;
- polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi, ivi compreso il Comune di Comabbio proprietario dell'immobile, inerente la conduzione dell'immobile e l'attività svolta e della responsabilità verso i prestatori di lavoro per un massimale non inferiore a euro 1.000.000,00.

### **SPESE DI CONTRATTO, IMPOSTE, TASSE E TRATTAMENTO FISCALE.**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto (imposte, tasse, diritti di segreteria, ecc.) sono a totale carico del concessionario.

### **MANUTENZIONE ORDINARIA – SPESE**

Le spese relative all'energia elettrica, all'acqua, al gas, le spese di pulizia, telefoniche, di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 del c.c. sono assunte direttamente dal Concessionario.

È da intendersi a carico del concessionario le spese per la manutenzione ordinaria e la pulizia dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento costituita da pompa di calore e unità interne.

Il concessionario dovrà inoltre ottemperare alle seguenti manutenzioni:

- sfalcio delle aree private, raccolta e smaltimento dell'erba, irrigazione e regolazione delle piante e delle siepi esterne di pertinenza;
- pulizia delle condotte di drenaggio del campo da bocce eventualmente ostruite.
- Manutenzione del campo da bocce quando necessario

### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa del concessionario. Qualora l'immobile concesso in utilizzo abbia bisogno di interventi di manutenzione straordinaria inerenti agli impianti che sono a carico del proprietario, il concessionario è obbligato a dargliene avviso e risponde del pregiudizio subito dal proprietario in conseguenza dell'omissione dell'avviso.

## **UTILIZZO DELL'IMMOBILE E ATTREZZATURE – DIVIETO DI CESSIONE**

Il locale è concesso per l'esercizio di attività compatibile con la finalità di cui al presente avviso, con esclusione di ogni altra destinazione. Non è ammessa la cessione totale o parziale del contratto né la sub concessione, pena l'immediata revoca della concessione ed il risarcimento danni, salvo accordo preso con il Comune di Comabbio. Il locale viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere sollevate eccezioni e riserve.

Il concessionario si obbliga:

- ad attivarsi direttamente per la richiesta di autorizzazioni, in quanto necessarie, presso i competenti enti pubblici, per l'esercizio dell'attività che verrà esercitata nel locale concesso.
- a far sì che il personale alle dipendenze del concessionario sia in possesso di formazione adeguata alle competenze e professionalità necessarie per lo svolgimento dei servizi e perfettamente corrispondenti ai profili dichiarati in sede di offerta;
- a non svolgere e a non far svolgere da altri, negli impianti e nelle pertinenze, alcuna attività che contrasti con le prescrizioni della presente convenzione, salvo espresso consenso da parte del Comune di Comabbio;
- a non installare nei locali concessi macchinette da gioco in qualunque modo denominate e di qualunque tipo;
- al rispetto di tutte le prescrizioni inerenti la sicurezza contenute nel D. Lgs 81/08 nonché di quanto previsto nel D.M. 569/92 e ss.mm.ii., dovrà redigere il documento di valutazione dei rischi e il piano di evacuazione e di emergenza ai sensi di quanto disposto dal DM 10.03.1998. Qualora sia rilevata l'inosservanza delle norme di sicurezza o di inadempienza alle misure di prevenzione contenute nei documenti di valutazione dei rischi da parte degli organi competenti, l'Amministrazione potrà sospendere l'esecuzione del contratto fino a quando il concessionario non provveda al loro rispetto ed all'adeguamento alle norme e regole previste. Tale sospensione non darà diritto ad alcuna indennità o risarcimento a favore del concessionario, né a differimenti o proroghe contrattuali, darà invece diritto all'Amministrazione di agire per rivalsa nei confronti del concessionario medesimo;
- ad assumere la custodia e la sorveglianza dei locali, degli impianti e delle attrezzature, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, ed a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo o di eventuali smarrimenti;
- ad effettuare gli interventi e a sostenere le spese per le manutenzioni necessarie ed indispensabili per il buon funzionamento degli impianti oggetto della Convenzione;
- ad assicurare la perfetta regolarità e la completa efficienza dei vari servizi, impianti e attrezzature, a garantire l'immediato allertamento dei servizi di pronto intervento e assistenza medica nei casi di urgenza, nonché una continua, attenta e sicura sorveglianza igienica comportamentale dei frequentatori dei locali, evitando attività che possono arrecare molestia o danno ai frequentatori medesimi;
- a non apportare alcuna modifica strutturale al locale, senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario;
- a assumere l'onere di spesa delle manutenzioni sia ordinarie che straordinarie sulle eventuali migliorie eseguite;
- a dotarsi di un dettagliato regolamento d'uso del campo da bocce da sottoporre all'approvazione della giunta comunale. In concomitanza con l'attività sportiva delle bocce l'esercizio del bar dovrà funzionare in modo che sia garantito il ristoro e l'uso dei servizi igienici;
- ad avviare, in collaborazione con il Comune di Comabbio, gli studenti comabbiesi della scuola primaria e secondaria di primo grado al gioco delle bocce, con frequenza annuale, con modalità da concordarsi successivamente;
- a concedere al Comune, previo accordo tra le parti, gli spazi esterni e il campo da bocce, per lo svolgimento di manifestazioni promosse dalle associazioni territoriali, per un massimo di n.10 giorni all'anno;

- a concedere gratuitamente, su prenotazione ed in fasce orarie da che verranno definite in accordo con l'amministrazione comunale, il campo da bocce a persone residenti pensionate ed in generale di età superiore a 65 anni.

### **TARIFE PER L'UTILIZZO DEGLI IMPIANTI**

Le tariffe per l'uso del campo di bocce saranno stabilite d'intesa tra il futuro concessionario e il Comune di Comabbio; in particolare dovranno essere previste tariffe particolarmente agevolate per i ragazzi di Comabbio.

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Il Comune di Comabbio resta estraneo a tutti i rapporti di lavoro e ad ogni altro rapporto obbligatorio che intercorra tra il futuro concessionario e il personale, di cui egli abbia a servirsi per lo svolgimento delle proprie attività. Il Concessionario si deve impegnare ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e soci in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi. Il mancato rispetto degli obblighi vigenti in materia di diritto del lavoro o di disposizioni sanitarie può essere causa di risoluzione della concessione.

### **RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE**

Qualora la parte concessionaria perseguisse fini diversi e contrastanti con quelli pattuiti o con gli obblighi assunti, il Comune di Comabbio si riserva il diritto di risolvere la concessione prima della scadenza con un preavviso di n.6 mesi.

Comportano la possibilità di risoluzione della concessione per colpa del concessionario, previa contestazione scritta da parte della medesima, le seguenti inadempienze:

- il mancato pagamento reiterato del canone nei termini indicati nel presente contratto;
- il mutamento di destinazione pattuita;
- l'inadempienza agli obblighi relativi alla diligente custodia dei beni;
- la cessione totale o parziale del contratto e la sub concessione;
- atti che costituiscono grave violazione di Leggi o Regolamenti, ovvero inosservanza di Ordinanze e prescrizioni dell'Autorità Comunale;

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

### **PRIVACY**

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 196/2003, gli interessati, con la partecipazione alla presente procedura per raccolta di manifestazione d'interesse, acconsentono al trattamento dei propri dati personali per tutte le fasi procedurali.

Titolare del trattamento:

Sindaco pro tempore del Comune di Comabbio: dott.ssa Marina Paola Rovelli

Responsabile del trattamento dei dati:

Nadia Paganini, responsabile delle aree amministrativa e demografica del Comune di Comabbio

Responsabile del procedimento:

arch. Laura Verneti, Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Comabbio.

Comabbio, 7 luglio 2020

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**

**Arch. Laura Verneti**

*(firma autografa sostituita a mezzo stampa ex art. 3, comma 2, D. Lgs. 39/1993)*