



# **Comune di Mandas**

Città Metropolitana di Cagliari

Piazza del Ducato di Mandas n.1 –09040 Mandas

Tel. 070/987801–98780208

e-mail [comune.mandas@cert.legalmail.it](mailto:comune.mandas@cert.legalmail.it)

**In esecuzione della Determinazione n. 158 del 03/07/2025**

## **CAPITOLATO SPECIALE**

### ***PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE NON URBANO DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO “PUNTO DI RISTORO ACQUA BONA”***

#### **Art. 1 Oggetto dell'affidamento**

Il Presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in locazione dell'immobile non urbano di proprietà comunale denominato Punto di Ristoro ubicato all'interno del Parco Acqua Bona, distinto al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Cagliari al Foglio 11 Particella 460, Categoria D/8, Rendita Catastale € 4.268,00.

Oggetto dell'affidamento è l'immobile da adibire a ristorante/pizzeria, bar e l'area circostante piantumata, di 2700 mq circa.

L'affidamento comprende anche l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria degli impianti e delle strutture esistenti.

#### **Art.2 Condizioni di ammissibilità dei concorrenti**

Possono partecipare alla presente procedura

- a) le imprese costituite in forma singola o associata, esercenti una o più delle attività produttive simili e/o compatibile con la destinazione d'uso dei locali oggetto del presente bando;
- b) essere iscritti al Registro delle Imprese;
- c) essere iscritti all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza, CCIAA, fatta salva la possibilità, per i partecipanti non ancora costituiti sotto forma di impresa, che tale requisito sia posseduto alla data di stipulazione dell'atto di assegnazione;
- d) non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni/locazioni da parte del Comune di Mandas per fatti addebitabili al concessionario/conducente stesso;
- e) non avere debiti, compresi quelli di carattere tributario, e neppure liti pendenti nei confronti del Comune di Mandas a qualsiasi titolo;

- f) non trovarsi in alcuna delle situazioni che costituirebbero causa di esclusione a norma dell'art.94 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 (c.d. "Codice dei contratti pubblici");
- g) il legale rappresentante o il soggetto munito dei prescritti poteri di rappresentanza non deve essere sottoposto a procedimenti penali o aver riportato condanne penali o essere stato destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza o misure di prevenzione o detentive, e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- h) avere i requisiti di idoneità professionale previsti dall'articolo 100 D.Lgs.36/2023;
- i) le imprese, sia individuali che collettive, che risultino regolarmente iscritte al Registro delle Imprese tenuto presso le camere di commercio competenti per territorio, che abbiano per oggetto l'esercizio di attività di *ristorazione-bar-intrattenimento*, simili o compatibili con queste;

### **Art. 3 Presa visione dei luoghi**

I soggetti partecipanti devono avere effettuato il sopralluogo obbligatorio delle strutture oggetto del presente bando di locazione, del quale viene redatto apposito verbale a firma del personale preposto dell'Ente, pena esclusione dalla procedura.

### **Art. 4 Durata della locazione**

La durata della locazione è fissata in anni 9 (nove). Se alla prima scadenza risultano puntualmente rispettate tutte le prescrizioni di cui al correlato contratto, come risultante da relazione appositamente predisposta dall'Ente, resta in capo all'Amministrazione comunale la facoltà di riconoscere al conduttore il diritto a detenere il bene allo stesso titolo per un ulteriore periodo di 9 (nove) anni.

### **Art. 5 Canone di locazione**

Il prezzo posto a base della locazione è fissato in €. 37.800,00 (€. trentasettemilaottocento/00), soggetto ad aumento in sede di gara.

Il canone risultante dall'aggiudicazione sarà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT e dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate di uguale importo, a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione, presso la Tesoreria Comunale.

Ove la Ditta aggiudicataria, venga meno al pagamento anche di una sola semestralità, previa diffida, a mezzo raccomandata o notifica, a regolarizzare la propria posizione entro giorni 15 dalla ricezione, non adempita, il contratto si intenderà risolto di diritto e l'Amministrazione rimarrà autorizzata a reimmettersi nel possesso della struttura.

### **Art. 6 Obblighi del locatario**

L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese:

- Alla manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti;
- Alla manutenzione e pulizia dell'area verde pertinenza della struttura, compresi la recinzione, i cancelli, la pavimentazione esterna;
- Alla stipula dei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, telefonia, eventuali altri impianti a servizio della struttura, alla denuncia e pagamento della TARI e degli altri tributi locali ed erariali;

L'Amministrazione si riserva il controllo sullo stato della struttura, degli impianti e delle attrezzature ogni qualvolta lo riterrà opportuno, con il libero accesso, previo preavviso, ai locali da parte del personale, degli uffici comunali competenti, o comunque incaricato dal Comune.

Il soggetto aggiudicatario è obbligato ad osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti relativamente alle attività collegate alla presente locazione, nonché all'osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell'immobile.

Il soggetto aggiudicatario assumendo la locazione del complesso, accetta ogni e qualsiasi onere e responsabilità civile e penale esentandone il Comune, rimanendo obbligato al controllo della funzionalità, stabilità e sicurezza della struttura ed essendo ad esso demandata la vigilanza al fine di evitare danni a terzi ovvero al pubblico ed all'utenza.

#### **Art. 7 Divieti**

Il soggetto aggiudicatario non potrà sub locare in tutto o in parte la struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

E' vietato l'uso della struttura per fini diversi dall'esercizio delle attività di cui all'articolo 1. Eventuali attività diverse, ma compatibili, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale. A tal fine il Comune si riserva di effettuare tutti i controlli che riterrà opportuni tramite i propri uffici.

#### **Art. 8 Addizioni e migliorie**

E' fatto divieto al locatario di eseguire modifiche alle strutture esistenti e nuovi interventi senza la preventiva e formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Eventuali richieste in tal senso, potranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione comunale in funzione di specifica autorizzazione e comunque previa verifica della medesima.

Fatto salvo quanto sopra, qualunque intervento o miglioria apportato alla struttura non potrà in alcun modo essere posta a carico del Comune locatore, né nella forma di compensazione dei canoni di locazione nel corso della gestione, né nella forma di riconoscimento di valore alla fine della locazione. Il valore residuo di detti interventi si intende remunerato con la normale redditività dagli stessi prodotta nel corso della loro vita economica utile.

## **Art. 9 Garanzie**

Prima della stipula del contratto, il soggetto locatario costituirà una cauzione o fideiussione, bancaria o assicurativa, dell'importo pari al 10% del canone di locazione previsto per l'intera durata del contratto, a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile, del pagamento dei canoni e della regolare esecuzione della manutenzione.

La stima di eventuali danni arrecati sarà effettuata sulla base di una perizia a cura di tecnici esperti nominati dall'Amministrazione comunale. Parimenti l'Amministrazione si avvarrà di esperti per la verifica della regolare esecuzione della manutenzione.

L'Amministrazione ha il diritto di avvalersi di propria autorità della cauzione/fideiussione costituita. La ditta locataria sarà obbligata a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto avvalersi, entro 20 (venti) giorni dall'invito in tal senso. In caso di inadempienza sarà dichiarato lo scioglimento del contratto e chiesto il pagamento dei danni e delle spese subite a causa dell'inadempienza.

Il Locatario è tenuto inoltre alla stipula di una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni materiali alle strutture e agli impianti oggetto di locazione causati da:

incendio/fulmine/esplosione/scoppio. Tale polizza dovrà indicare quali beneficiari il Comune di Mandas per un importo non inferiore ad € 530.000,00.

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempienza ex art. 1456 del Codice Civile.

Il costo delle predette coperture assicurative sarà ad esclusivo e completo carico del conduttore. Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il conduttore di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonererà il conduttore dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto.

## **Art. 10 Autorizzazioni**

Il locatario dovrà provvedere a propria cura e spese a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni necessarie alla regolare gestione del punto di ristoro. Egli si farà carico degli adempimenti previsti dalle vigenti leggi.

## **Art. 11 Inadempienza**

In caso di accertata inadempienza di uno degli obblighi assunti di cui al presente Capitolato, la locazione potrà essere revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento senza che il conduttore abbia nulla a pretendere.

## **Art. 12 Normativa applicabile**

La locazione, oltre che dal contratto e dal Capitolato speciale, sarà disciplinata dal codice civile in

materia di locazioni di immobili non urbani produttivi.

Si fa presente che al conseguente contratto di locazione non trova applicazione la legge 27 luglio 1978 n. 392 recante "*Disciplina delle locazioni di immobili Urbani*".

### **Art.13 Esclusioni**

Per quanto all'articolo precedente, alla locazione di cui al conseguente contratto non trova applicazione anche, in particolare, l'articolo 34 della legge n. 392/1978. Nessun indennizzo a tale titolo o simile, né alcun altro onere potrà essere posto a carico del Comune locatore, in alcun caso, alla scadenza del contratto.

### **Art.14 Clausola risolutiva espressa**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile il locatore ha facoltà, di risolvere la locazione in caso di:

- 1) mancato versamento del canone di locazione periodico alla scadenza dei termini stabiliti all'articolo 4) previa diffida a mezzo raccomandata, o notifica a regolarizzare la propria posizione entro giorni 15 dalla ricezione, con escussione della polizza fideiussoria di cui all'art. 9;
- 2) destinazione dell'immobile all'esercizio di attività contrastante con le finalità della locazione (art.2);
- 3) esecuzione di opere di qualunque genere senza preventiva autorizzazione del locatore (articolo n.8);
- 4) mancato adempimento degli obblighi di cui all'articolo 6;
- 5) mancato esercizio dell'attività per la quale l'immobile ha costituito oggetto della presente locazione, quando ciò non derivi da cause di forza maggiore.

### **Art. 15 Spese a carico del locatario**

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative e conseguenti alla stipula del contratto, nessuna eccettuata o esclusa.

Il locatario assumerà altresì a suo completo carico tutte le imposte, tasse e tributi relativi alla detenzione della struttura, con rinuncia a rivalsa, comunque derivatagli, nei confronti del Comune.

### **Art. 16 Criterio di aggiudicazione**

La gara si svolgerà sperando il metodo di scelta del contraente e di aggiudicazione attraverso procedura aperta con il sistema delle offerte segrete, con aggiudicazione alla migliore offerta corrispondente al maggior punteggio raggiunto e così determinato:

- 20 punti per migliore progetto in termini di valore e completezza tecnica ( $P_1$ ).
- 20 punti per comprovata esperienza nel settore ristorazione-bar-intrattenimento ( $P_2$ )
- 55 punti per maggior aumento sull'importo del canone di affitto annuo posto a base d'asta (€

4.200,00 annuali), a norma dell'art. 73,lett. c), e 76 del R.D.23 maggio1924,n.827 ( $P_3$ );  
-5 punti per i concorrenti che, alla data di pubblicazione del bando, abbiano la sede legale (o la residenza se trattasi di persona fisica) nel Comune di Mandas ( $P_4$ ).

**Dettaglio punteggi:**

**Punti 20:**  $P_1$ =Al progetto migliore in termini di valore e completezza tecnica. Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

$P_1$ = valore del progetto presentato/ valore assoluto più elevato x20.

**Punti 20:**  $P_2$ = al concorrente con comprovata esperienza nel settore ristorazione-bar-intrattenimento. Verrà attribuito un punteggio pari a 2 (due) punti per ogni anno di attività svolto nel settore. Verranno valutati fino ad un massimo di dieci anni;

**Punti 55:**  $P_3$  =Al canone annuo offerto più elevato in assoluto. Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

***$P_3$ = offerta economica formulata/offerta economica più elevata x55.***

Punti 5:  $P_4$  = ai concorrenti che, alla data di pubblicazione del bando, abbiano la sede legale (o la residenza se trattasi di persona fisica) nel Comune di Mandas.

La somma individuale dei predetti quattro punteggi determina la posizione nella graduatoria di ciascun concorrente:  $P = P_1 + P_2 + P_3 + P_4$

**Art. 17 Controversie**

Per qualsiasi controversia è competente il foro di Cagliari. E' esclusa la competenza arbitrale.

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
Dr. Sebastiano Tore