Allegato 1
BANDO PUBBLICO
per la concessione in locazione di bene immobile

I – CONDIZIONI GENERALI

Oggetto

La locazione ha per oggetto bene immobile sito in Via Piano di Golferaria, n. 3 – 47893 Borgo Maggiore (RSM), **Foglio di Mappa n. 46, Particella n. 1, Sub. 1, Cat. C/1, Cl. 7, mq. 183, R.C. 75,62** e **Sub. 2, Cat. C/1, Cl. 7, mq. 31, R.C. 12,81** di proprietà per la quota indivisa di 2/3 dell'Ecc.ma Camera della Repubblica di San Marino e per la quota indivisa di 1/3 della società COOPERATIVA RITROVO DEI LAVORATORI CA' RIGO Soc. Coop. a r.l..

Il bene immobile viene concesso in locazione completamente libero da cose e/o persone. Si specifica che allo stato attuale è presente all'interno dei locali un bancone con relativo retrobancone: tali beni non costituiscono oggetto della locazione e saranno integralmente rimossi prima della data di effettivo avvio del contratto e della consegna dell'immobile.

Il bene immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto gradito ed accettato, dall'offerente che risulterà aggiudicatario. Il bene immobile viene concesso in locazione imbiancato a nuovo e, al termine della locazione, il conduttore dovrà restituire i locali imbiancati a nuovo. In caso di mancata esecuzione della tinteggiatura prima della riconsegna, verrà trattenuto, in tutto o in parte, il deposito cauzionale a copertura delle spese necessarie per l'imbiancatura e il ripristino dello stato originario dei locali.

Il contratto prevede espressamente la rinuncia della parte locataria all'indennità di avviamento di cui all'art. 20 della legge n. 26 del 1991.

L'offerente che risulterà aggiudicatario utilizzerà l'immobile oggetto di locazione esclusivamente per la propria attività di bar, con facoltà di esercitare anche attività di ristorazione; qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata da parte locatrice. La violazione di detto divieto comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 26/1991 e successive modifiche.

Durata

La locazione avrà durata di 5 (cinque) anni decorrenti dalla sottoscrizione del contratto ai sensi dell'art. 15 della Legge 20 febbraio 1991 n.26, prorogabile trascorso detto termine di biennio in biennio qualora non intervenga disdetta nei termini previsti dall'art. 16 della Legge 20 febbraio 1991 n.26 o dall'art. 17 della Legge 31 ottobre 2013 n. 153.

Importo a base del bando

Il valore posto a base del bando, corrispondente al canone di locazione annuo, è pari ad € 14.000,00 = (euro quattordicimila/00).

Si precisa che al fine di agevolare l'avvio della nuova attività, il canone di locazione annuo che risulterà dall'aggiudicazione definitiva della procedura verrà ridotto del 50% (cinquanta percento) per le prime due annualità contrattuali. A partire dal terzo anno, il canone tornerà a corrispondere integralmente all'importo che risulterà in sede di aggiudicazione.

Dal terzo anno di locazione, verrà applicata la rivalutazione economica dell'importo aggiudicato in base a quanto stabilito dall'apposito decreto riguardo alla locazione degli immobili.

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate, da versarsi a mezzo bonifico bancario da effettuarsi da qualsiasi istituto di credito in favore dell'Ecc.ma Camera per la quota dei 2/3 ed in favore della società COOPERATIVA RITROVO DEI LAVORATORI CA' RIGO Soc. Coop. a r.l. per la restante quota di 1/3.

L'eventuale ritardo nel pagamento del canone oltre il termine concordato, darà luogo alla risoluzione del contratto per inadempimento di cui all'art. 5 della Legge n. 26/1991 e successive modifiche.

Sublocazione e cessione

Sarà espressamente vietato per l'offerente che risulterà aggiudicatario, sublocare e/o cedere a terzi l'uso dell'immobile oggetto di locazione, così come non potrà cedere ad altri il contratto di locazione senza il consenso scritto della parte locatrice, nel rispetto e secondo quanto stabilito dall'art. 17 della Legge 20 febbraio 1991 n. 26. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 26/1991 e successive modifiche.

II - ESECUZIONE DELLA LOCAZIONE DI SERVIZIO

Consegna dei locali

Alla consegna e alla riconsegna dei locali, le parti procederanno ad una ricognizione dello stato dei locali, degli impianti, ecc., per constatarne lo stato di conservazione e di manutenzione.
Di ciò dovrà essere predisposto apposito verbale (in triplice originale) sottoscritto dalle parti per accettazione.

III - OBBLIGHI ED ONERI DEL LOCATARIO

Spese per manutenzione ordinaria e utenze

A decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, sono ad esclusivo carico del locatario tutti gli oneri e le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile e quelle relative alla fornitura di servizi e utenze, come individuate nell'allegato "A" del Regolamento del 28 maggio 2015 n. 8.

Spese contrattuali

Le spese di stesura definitiva del contratto, bollo e spese di registrazione, sono a carico delle parti contraenti in ragione di ½ ciascuna.

Cauzione

In sede di sottoscrizione del contratto, l'offerente che risulterà aggiudicatario sarà obbligato a costituire una cauzione definitiva pari a tre (3) mensilità del canone effettivamente dovuto, ai sensi dell'art. 2, comma 2 della Legge 26/1991 nonché dell'art. 6 del Regolamento 28 maggio 2015, n. 8, sotto forma di versamento mediante bonifico bancario da disporsi integralmente contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione, rispettivamente, per la quota di 2/3 a favore dell'Ecc.ma Camera - Settore Patrimonio e per la quota di 1/3 a favore della Cooperativa Ritrovo dei Lavoratori Cà Rigo. Il deposito cauzionale verrà restituito, infruttifero, al termine della locazione, previa verifica dello stato del locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali

Copertura assicurativa

L'offerente che risulterà aggiudicatario assumerà a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali oggetto di locazione, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità la parte locatrice. Il locatario sarà diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a vicini.
A tal fine, l'offerente che risulterà aggiudicatario, si impegna a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia sammarinese, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile ed a fornire copia della stessa polizza, entro quindici giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione, alla parte locatrice. La mancata consegna della copia della polizza costituisce grave inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 26/1991.

Oneri e condizioni del contratto di locazione

La bozza del contratto di locazione, Allegato 4) al bando, individua tutti gli oneri e le condizioni contrattuali che saranno oggetto di locazione.
Presentando la propria offerta, i partecipanti al bando dichiarano espressamente di aver preso visione e di aver accettato integralmente le condizioni contrattuali descritte nel superiore contratto.

IV - MODALITÁ RELATIVE ALL'ESPLETAMENTO DEL BANDO

Requisiti per la partecipazione al bando

L'offerente, nella compilazione dell'offerta, dovrà dichiarare di non avere carichi penali e carichi pendenti ovvero di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali, di non essere oggetto di giudiziale concorso fra i creditori o altra procedura fallimentare e/o di liquidazione e dovrà allegare certificazione esattoriale, ai sensi dell'art.98-ter Legge 25 maggio 2004 n. 70 e succ. mod..
L'offerente che abbia rilasciato dichiarazioni false e mendaci sarà ritenuto responsabile ai sensi dell'art. 24 della Legge n. 159/2011 e s.m.i., pena altresì l'esclusione immediata dal presente bando.

Modalità di aggiudicazione

La locazione sarà aggiudicata valutando l'offerta economica più alta fra quelle pervenute, con riferimento al rialzo presentato rispetto al canone annuo di locazione posto a base di gara. Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, prevarrà la scrittura più favorevole per l'emittente del bando e che sarà, pertanto, oggetto di valutazione da parte della Commissione.

Nell'eventualità di parità di importo preverrà l'offerta pervenuta per prima alla Ragioneria Generale dello Stato – Settore Patrimonio.
Il Congresso di Stato si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida; il Congresso di Stato si riserva, altresì, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, anche in presenza di una o più offerte valide, a suo insindacabile giudizio, qualora lo ritenga necessario ed opportuno.
L'offerta resta ferma ed irrevocabile fino alla conclusione dell'aggiudicazione della gara.
Qualora aggiudicatario non addivenga alla stipulazione del contratto di locazione entro 15 giorni dalla disponibilità comunicatagli dall'U.O competente, decade automaticamente dall'aggiudicazione, senza necessità di ulteriori comunicazioni e/o diffide. In tale evenienza il Congresso di Stato si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione del bando all'offerente secondo classificato, nel rispetto della graduatoria definita dalla Commissione.