



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



Palermo Arabo - Normanna
e le Cattedrali di Cefalù e
Monreale
Sito inserito nella lista
Patrimonio Mondiale 2015



COMUNE DI CEFALÙ

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

Codice Fiscale n. 00110740826

Internet:<http://www.comune.cefalu.pa.it>

Corso Ruggero, 139

Settore Patrimonio ed Attività Produttive

Tel. 0921/420294 - 424055 – Pec: protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it

e mail: patrimonio@comune.cefalu.pa.it - attivitaiproduttive@comune.cefalu.pa.it

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO
"MERCATO DEL PESCE"

DA DESTINARE ALLA VENDITA E SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
FINALIZZATI ALLA VALORIZZAZIONE DEL PESCATO LOCALE E
DEI PRODOTTI ITTICI LAVORATI

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

VISTI:

- la deliberazione di C.C. n. 115 del 29.12.2023 di approvazione del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili 2024/2026, ai sensi dell'art. 58 del d.l. n. 112/2008, convertito nella legge n. 133/2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6 del d.l. n. 98/2011, convertito in legge n. 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della legge n. 214/2011, da allegarsi al bilancio di previsione 2024/2026;
- l'atto di indirizzo a firma del Sindaco prot. n. 37720 del 24.07.2024;
- la determinazione del Responsabile del Settore Patrimonio e Attività Produttive n. 98 del 30.07.2024 – Reg. Gen. n. 2313 del 08.08.2024, avente per oggetto: "Concessione in locazione dell'immobile denominato "Mercato del Pesce" da destinare alla vendita e somministrazione di alimenti e bevande finalizzati alla valorizzazione del pescato locale e dei prodotti ittici lavorati - Approvazione avviso pubblico e documenti di gara";
- il R.D. 23.05.1924, n. 827;
- il D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023;
- il Regolamento per la gestione, l'utilizzazione e la concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali del Comune di Cefalù, approvato con Deliberazione di C.C. n. 112 del 07.09.2010;

RENDE NOTO

che il Comune di Cefalù intende concedere in locazione per anni 6 (sei) l'immobile denominato "Mercato del Pesce" di proprietà comunale, ubicato in Via Giovanni Amendola n. 32, come individuato nell'allegata planimetria.

1. OGGETTO E FINALITÀ

L'Amministrazione comunale, nella preminente ottica di uno sviluppo locale sostenibile e di una politica territoriale volta alla promozione della cultura, del turismo e della tipicità enogastronomica

territoriale inerenti al tema del mare, intende valorizzare l'immobile denominato "Mercato del Pesce". Il Settore Patrimonio e Attività Produttive, in esecuzione di propria determinazione n. 98 del 30.07.2024 – Reg. Gen. n. 2313 del 08.08.2024, intende dar corso, mediante procedura ad evidenza pubblica, all'affidamento dell'immobile in oggetto, ai sensi del Regolamento per la gestione, l'utilizzazione e la concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali del Comune di Cefalù, approvato con Deliberazione di C.C. n. 112 del 07.09.2010.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile di proprietà comunale, oggetto della presente procedura, denominato "Mercato del Pesce" è ubicato nella via Giovanni Amendola n. 32 ed individuato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio MU, part. 1487. Sorge a ridosso del Corso Ruggero ed è stato costruito precedentemente al 1942. Si trova in un punto nodale del centro storico della città di Cefalù, a poche decine di metri dalla Piazza Duomo, dal Teatro Comunale S. Cicerone e dalla Piazza Cristoforo Colombo situati, a valle, in prossimità del Lungomare G. Giardina.

Il Mercato del Pesce, edificio di pregio, è stato oggetto, recentemente, di un importante intervento di recupero strutturale e di restauro mirante alla sua complessiva valorizzazione storico-architettonica, pur mantenendone le sue intrinseche caratteristiche tipologiche storiche e costruttive.

La sua riqualificazione ha arricchito il prestigio della via Amendola, strada di fondamentale rilevanza storica in cui, tra l'altro, ad angolo con Corso Ruggero, insiste l'Osterio Magno, palazzo nobiliare considerato, tradizionalmente, la prima residenza di Re Ruggero II.

Il corpo di fabbrica è composto da una "corte" centrale e, perimetralmente, da n. 8 locali ad una elevazione fuori terra, ad eccezione di una piccola porzione con soppalco. Tutti i vani si affacciano direttamente sulla corte interna. Due dei locali sono destinati ai servizi igienici, rispettivamente per il pubblico e per il personale, gli altri locali sono destinati all'uso indicato e hanno dimensioni variabili in superficie e in altezza.

Tutti i locali sono rifiniti con pavimentazione in monostrato di colore chiaro e con rivestimenti murari in monostrato a spigoli smussati.

Gli impianti sono stati eseguiti per l'eventuale insediamento di attività commerciale di vendita e/o somministrazione.

La struttura portante dell'edificio è realizzata prevalentemente in muratura continua. I locali presentano copertura a falde con struttura portante in legno e finitura con tegole tipo coppo siciliano.

La copertura della "corte" interna è realizzata con capriate in acciaio, con sistema di appoggio esterno ai muri perimetrali e struttura portante in pilastri di acciaio.

La superficie complessiva dell'immobile risulta essere di circa mq 270,00.

In aderenza a detto corpo di fabbrica sono presenti altri locali in parte di proprietà comunale ed in parte di privati, che non saranno oggetto di concessione.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Giovanni Amendola, attraverso una cancellata in ferro.

Gli ambienti si trovano ad una quota rialzata rispetto la sede stradale.

Nel suo complesso e per la sua ubicazione strategica nel cuore del centro storico di Cefalù, l'immobile presenta, quindi, le caratteristiche potenziali ed i requisiti urbanistici ed igienico-sanitari per essere adibito allo svolgimento di attività commerciale e di promozione del pescato locale.

3. MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso sono dotati di impianti elettrico, idraulico e fognario, sono rifiniti in ogni dettaglio a meno degli arredi e delle apparecchiature necessarie allo svolgimento delle attività previste, funzionali all'esercizio d'impresa.

I locali saranno concessi nello stato di fatto in cui si trovano, intendendosi, pertanto, che eventuali interventi migliorativi e di adeguamento impiantistico funzionali al progetto gestionale, nonché l'installazione di macchinari, arredi, attrezzature e quant'altro necessario all'espletamento dell'attività prevista saranno ad esclusivo carico e responsabilità del conduttore, che non potrà avanzare alcun diritto alla restituzione ed al rimborso delle spese sostenute nei confronti del Comune.

La gestione del Mercato del Pesce dovrà essere finalizzata alla valorizzazione del pescato locale e dei

prodotti ittici lavorati, nell'ottica della promozione della gastronomia locale e dell'esaltazione della tradizione marinara della Città di Cefalù e della sua vocazione turistica e culturale, garantendo spazi accessori anche ad altre attività economiche legate al mare e specificamente:

- Vendita del pescato locale e degustazione di piatti a base di pesce fresco locale;
- Vendita di prodotti alimentari lavorati legati al territorio e al pescato locale;
- Somministrazione di bevande;
- Bookshop e vendita souvenir;
- Vendita di piccola attrezzatura per pesca sportiva.

4. TIPO DI PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'asta verrà espletata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi degli artt. 73, lettera c), e 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827 e successive integrazioni e modificazioni.

Saranno ammesse, esclusivamente, offerte in aumento. Non saranno, pertanto, accettate offerte pari o in ribasso rispetto all'importo a base asta. Non sarà consentito ritirare l'offerta, che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

In caso di parità di offerte si procederà ai sensi dell'art. 77 con la presentazione di una offerta migliorativa se tutti gli offerenti il medesimo importo sono presenti in sede di gara. Qualora gli stessi non siano tutti presenti si procederà per sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta ammissibile, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. n. 827/1924.

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta in favore dell'offerta economicamente più elevata, sempre che sia superiore al prezzo a base d'asta. Tale offerta sarà vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di mesi 12 (dodici) dalla data fissata per la seduta pubblica.

L'aggiudicazione diventerà definitiva con l'emissione del provvedimento favorevole del Responsabile del Settore competente, una volta verificata con esito positivo la documentazione a comprova dei requisiti dichiarati nell'istanza di partecipazione.

L'aggiudicatario sarà vincolato ad effettuare la stipula del contratto di concessione entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere anche successivamente alla suddetta scadenza.

L'amministrazione comunale si riserva, comunque, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non aggiudicare o di sospendere la procedura senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo.

La concessione in locazione si intenderà fatta ed accettata fra le parti ed operativa alle condizioni, modalità e sotto le prescrizioni risultanti dalle leggi, dai relativi regolamenti comunali e dalle norme in materia di tutela della salute pubblica e di sicurezza sul lavoro in vigore, che il conduttore dichiara di conoscere ed accettare.

5. BASE D'ASTA

Il valore del canone di locazione annuo, così come determinato dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici, è pari ad € 49.200,00 (quarantanovemiladuecento/00) e costituisce base d'asta.

6. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Saranno ammessi a partecipare alla procedura di affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale gli operatori economici di cui all'art. 65, all'art. 68 e all'art. 100, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, imprenditori individuali e società comunque costituite, Raggruppamenti Temporanei di Imprese costituiti o costituendi (in quest'ultimo caso previa **dichiarazione di impegno a costituire raggruppamento temporaneo** in caso di aggiudicazione, sottoscritta dai legali rappresentanti di tutte le imprese), regolarmente iscritti alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ed in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

- a. assenza di rapporti debitori e/o altra vicenda contenziosa nei confronti del Comune di Cefalù;

- b. assenza di sanzioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 *quater* codice penale e, in caso di persona giuridica, ai sensi del D. Lgs. 231/2001;
- c. non aver riportato sentenze penali di condanna, passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 codice di procedura penale per i reati, consumati o tentati, contro il patrimonio e contro la Pubblica Amministrazione, per i delitti consumati o tentati di cui agli articoli 416, 416 *bis*, 648 *bis*, 648 *ter*, 353 e 353 *bis* del codice penale, di riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo quali definiti dall'art.1 del D. Lgs 2 giugno 2007, n.109, ovvero per corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18 nonché di delitti, consumati o tentati commessi con finalità di terrorismo o connessi alle attività terroristiche. L'esclusione non opera quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
- d. essere in regola con le assunzioni obbligatorie dei lavoratori disabili ai sensi della Legge 68/99;
- e. assenza di sentenze dichiarative dello stato di interdizione o inabilitazione;
- f. assenza di sentenze dichiarative dello stato di fallimento, nonché di situazioni di liquidazione coatta, concordato preventivo e amministrazione controllata nel quinquennio antecedente la gara;
- g. assenza, rispetto ad un altro partecipante alla presente procedura, di una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o di una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comportino che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- h. assenza di provvedimenti di risoluzione contrattuale per inadempimento nel corso di altre concessioni amministrative;
- i. possesso di idonea solidità e capacità economico-finanziaria testimoniata da apposita referenza bancaria, da allegare alla documentazione;
- j. sussistenza di fatturato globale d'impresa riferito agli ultimi tre esercizi finanziari disponibili pari ad almeno € 500.000,00, da intendersi quale cifra complessiva nel periodo. Nell'ipotesi di partecipazione di imprese in forma associata, tale requisito deve essere dimostrato solo dall'impresa capogruppo. Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività secondo la seguente formula: fatturato richiesto /3 x anni di attività.

I suddetti requisiti devono essere dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252 (tutti i soci in caso di società in nome collettivo, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società, dai rappresentanti legali delle società raggruppate ovvero del costituendo RTI, ecc...).

7. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

È obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare sopralluogo, debitamente attestato, presso l'immobile oggetto del presente avviso, prima della sua scadenza, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, previo appuntamento da richiedersi al Settore Patrimonio contattando il n. telefonico 0921 420294 o a mezzo del seguente indirizzo pec: protocollo@pec.comune.cefalù.pa.it

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati, muniti di apposita delega.

8. CAUZIONE PROVVISORIA

All'atto di presentazione della domanda di partecipazione alla gara, il concorrente dovrà prestare, a garanzia della serietà dell'istanza, una cauzione provvisoria pari al 5% del valore del canone di locazione annuale, determinato come base d'asta dell'immobile, per un importo di € 2.460,00 (Euro duemilaquattrocentosessanta/00).

La cauzione dovrà essere costituita mediante versamento sul c/c bancario IBAN IT5400623043260000015175280, intestato al Comune di Cefalù - Servizio Tesoreria CREDIT

AGRICOLE (Agenzia di Cefalù, Via Roma), indicando in causale la seguente dicitura: “Deposito cauzionale per locazione immobile Mercato del Pesce”.

La cauzione prestata a garanzia dell’offerta dal concorrente che risulterà aggiudicatario sarà trattenuta dall’Ente sino alla stipula del contratto di locazione. Le somme versate dai concorrenti non risultati aggiudicatari saranno restituite, previa richiesta di rimborso contenente l’indicazione di tutti i dati necessari, dopo l’approvazione delle risultanze della gara e l’emanazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva ed efficace.

Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l’offerta presentata oppure non provveda alla stipula del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall’Amministrazione comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

9. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla procedura, gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Cefalù – Ufficio Protocollo – C.so Ruggero n. 139, tramite servizio postale ovvero consegna a mano, **entro le ore 11,00 del giorno 11 SETTEMBRE 2024**, a pena di esclusione dalla gara, **un plico chiuso e firmato** dal mittente sui lembi di chiusura, riportante all’esterno oltre alle generalità del partecipante (nome e cognome/denominazione ditta, indirizzo, n. telefonico e Pec/e-mail), la seguente dicitura: **“AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL’IMMOBILE DENOMINATO “MERCATO DEL PESCE” DA DESTINARE ALLA VENDITA E SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE FINALIZZATI ALLA VALORIZZAZIONE DEL PESCATO LOCALE E DEI PRODOTTI ITTICI LAVORATI”**.

Le offerte che perverranno in ritardo rispetto al predetto termine non verranno prese in considerazione. A tale scopo faranno fede il timbro, la data e l’ora apposti all’atto del ricevimento dall’Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito della busta in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente, non assumendosi l’Ente alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche per cause di forza maggiore, giunga all’ufficio protocollo oltre detto termine.

Detto plico dovrà contenere due buste separate, idoneamente sigillate e controfirmate, a pena di esclusione, sui lembi di chiusura dalla stessa persona sottoscrittore l’offerta, riportanti all’esterno la dicitura:

- **“BUSTA A - DOCUMENTAZIONE”**
- **“BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA”**

La **“BUSTA A - DOCUMENTAZIONE”**, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- 1) **Istanza di partecipazione alla gara** redatta in lingua italiana in conformità allo schema predisposto dal Settore Patrimonio (**Allegato A**), debitamente sottoscritta dall’operatore economico ovvero legale rappresentante dell’impresa, ovvero dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, completa delle dichiarazioni ai sensi del D.P.R. 445/2000 e munita di contrassegno attestante il pagamento dell’imposta di bollo del valore di € 16,00.
- 2) **Copia fotostatica di un documento d’identità**, in corso di validità, del rappresentante legale, ovvero del soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.
- 3) **Attestato di avvenuto sopralluogo** (**Allegato C**).
- 4) **Certificato camerale in corso di validità** (in caso di RTI per ogni società raggruppata o raggruppanda)
- 5) **Estratto autentico del verbale del consiglio di amministrazione o procura speciale notarile**, ovvero copia autentica o autenticata della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che avrà sottoscritto la dichiarazione di offerta e tutti i documenti necessari, qualora tali poteri non siano desumibili dal certificato rilasciato dalla CCIAA.
- 6) **Referenza bancaria** che attesti la solidità finanziaria dell’offerente.
- 7) **Dichiarazione riguardante il fatturato globale d’impresa** riferito agli ultimi tre anni di attività.
- 8) **Ricevuta del versamento della cauzione provvisoria**, ai sensi dell’art. 8 dell’avviso pubblico, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e dei conseguenti adempimenti.

La “BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA”, anch’essa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dovrà contenere, a pena di esclusione:

- 1) **Offerta economica** redatta in lingua italiana in conformità allo schema predisposto dal Settore Patrimonio (**Allegato B**), debitamente sottoscritta e completa delle generalità dell’offerente, con la dichiarazione del prezzo offerto, sia in cifre che in lettere, in rialzo rispetto al valore posto a base d’asta, munita di contrassegno attestante il pagamento dell’imposta di bollo del valore di € 16,00.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l’offerta più vantaggiosa per l’Amministrazione.

L’offerta non dovrà presentare abrasioni o correzioni di sorta, se non espressamente confermate e sottoscritte dall’offerente.

L’asta si terrà in seduta pubblica presso gli uffici del Settore Patrimonio situati in Via Falcone e Borsellino s.n.c., in data ed ora che saranno stabiliti con provvedimento successivo e pubblicato all’albo pretorio dell’Ente.

Alla seduta di gara potranno partecipare, n.q. di legali rappresentanti di imprese e/o società, persone fisiche maggiorenni alla data della scadenza del bando.

10. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell’atto contrattuale.

10.1 DURATA

La durata della locazione è di anni sei (6) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile non tacitamente, per ulteriori anni sei (6), ad insindacabile giudizio dell’Amministrazione.

10.2 CANONE

Il canone annuo, come definito in esito alla procedura di gara e, pertanto, in aumento rispetto alla base d’asta, verrà versato all’Ente in rate bimestrali anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite il sistema PagoPA accessibile dal sito istituzionale del Comune di Cefalù.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dalla seconda annualità della locazione, nella misura massima di legge, attualmente pari al 100% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall’ISTAT nell’anno precedente.

10.3 DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto, ivi compreso il puntuale pagamento del canone, il conduttore, prima della sottoscrizione dello stesso, si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero tramite fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa, pari ad una annualità del canone di locazione. La suddetta fideiussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all’art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e obbligato principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo pec o raccomandata con avviso di ricevimento, nonché le altre eventuali clausole richieste dall’Ufficio Patrimonio a garanzia del Comune proprietario.

Il mancato o incompleto versamento della cauzione determina la decadenza dall’assegnazione, con la conseguente esclusione dalla procedura.

Detto deposito verrà restituito alla scadenza del contratto di locazione, previa riconsegna dell’immobile. Sarà, invece, incamerato dall’Ente locatore, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il conduttore, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del locatore, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l’obbligo della immediata ricostituzione dello stesso, pena la risoluzione del contratto stesso.

10.4 OBBLIGHI, VINCOLI E RESPONSABILITÀ CIVILE E POLIZZE ASSICURATIVE

10.4.1 Per tutta la durata contrattuale sarà vietata la cessione del contratto, la sublocazione dell'intero corpo di fabbrica ovvero di ciascuno dei locali che lo costituiscono (anche singolarmente), la variazione, anche parziale, della sua destinazione d'uso.

10.4.2 Sarà rimessa al conduttore la scelta dei vani, ad eccezione di quelli già adibiti ai servizi igienici, da destinare a ciascuna delle sottoelencate tipologie di attività economiche (una tipologia di attività per singolo locale):

1. Vendita del pescato locale e degustazione di piatti a base di pesce fresco locale;
2. Vendita di prodotti alimentari lavorati legati al territorio e al pescato locale;
3. Somministrazione di bevande;
4. Bookshop e vendita souvenir;
5. Vendita di piccola attrezzatura per pesca sportiva.

Tutte le suddette attività dovranno necessariamente essere avviate a pena di risoluzione contrattuale.

10.4.3 Sarà rimessa al conduttore l'effettuazione, a proprie cura e spese, della variazione catastale dell'immobile successivamente all'individuazione dell'utilizzo dei singoli locali interni.

10.4.4 Il conduttore sarà obbligato a garantire il permanere dell'uscita di sicurezza dell'attiguo Cinema Di Francesca mediante un corridoio, così come individuato planimetricamente dal competente settore LL.PP., che consenta la fuga attraverso il cancello principale.

10.4.5 Il conduttore avrà l'obbligo di prestazione di polizza assicurativa per tutta la durata contrattuale a copertura di:

- a. Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Cefalù sia espressamente considerato come terzo) con un massimale non inferiore ad € 3.000.000,00;
- b. Polizza Incendi/Rischi accessori con garanzia ricorso terzi (tra i quali il Comune di Cefalù sia espressamente considerato come terzo) per un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00, esonerando con la stipula l'Ente proprietario da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla locazione della struttura.

10.4.6 Il conduttore esonererà espressamente il Comune di Cefalù da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal proprietario medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del locatore.

10.4.7 Il conduttore avrà l'obbligo di essere munito o di munirsi, con tutti gli oneri e adempimenti a proprio carico, delle apposite licenze/autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività di vendita e somministrazione di alimenti e, comunque, delle attività di cui alla finalità del presente bando, ai sensi della legge 287/91 e ss.mm.ii., del vigente regolamento comunale per la somministrazione di alimenti e bevande, incluso il possesso dei requisiti morali e professionali (art. 71, commi 1, 2 e 6 del D.Lgs. 59/2010). L'Amministrazione declina ogni responsabilità per eventuali violazioni delle leggi prescritte per l'esercizio dell'attività e nella gestione dell'immobile.

10.5 ONERI ACCESSORI

Sono interamente a carico del locatario le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, i cui contratti devono essere direttamente intestati al locatario provvedendo alle volture delle utenze già attive, nonché ogni e qualsiasi spesa, imposta o canone relativi all'esercizio dell'attività.

10.6 DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI

La destinazione d'uso dei locali è quella relativa alla vendita e somministrazione di alimenti e bevande finalizzati alla valorizzazione del pescato locale e dei prodotti ittici lavorati.

Tale destinazione, oltre a favorire la valorizzazione delle attività ittiche tradizionali, è finalizzata anche alla promozione della cultura e della tipicità enogastronomica territoriale, attraverso la degustazione di piatti a base di pesce fresco locale.

In generale, l'immobile possiede i requisiti urbanistici ed igienico-sanitari per essere destinato alla vendita di altri prodotti appartenenti a diverse categorie merceologiche, comunque, collegate allo sviluppo del turismo purché inerenti al tema del mare e della pesca, nel rispetto e nelle modalità previste dalla normativa vigente, e specificamente:

1. Vendita del pescato locale e degustazione di piatti a base di pesce fresco locale;
2. Vendita di prodotti alimentari lavorati legati al territorio e al pescato locale;
3. Somministrazione di bevande;
4. Bookshop e vendita souvenir;
5. Vendita di piccola attrezzatura per pesca sportiva.

È vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata dal Comune di Cefalù.

10.7 LAVORI, MIGLIORIE E ADDIZIONI

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal conduttore o da chi per esso, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato ed a beneficio del proprietario, senza che la parte locataria o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti del bene locato.

10.8 ADEMPIMENTI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Il conduttore dovrà farsi carico dell'adeguamento dell'immobile alle proprie finalità organizzative e gestionali, sarà costituito custode dell'immobile locato, con l'obbligo di mantenerlo in ottimo stato di conservazione ed idoneo all'uso destinato, provvedendo ad effettuare, con tempestività ed a proprie cura e spese, tutti i lavori ed opere di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti tecnologici esistenti, nonché ad assumere l'onere della pulizia e della sanificazione giornaliera e, in generale, del decoro e del buon utilizzo del bene locato. In particolare il conduttore sarà obbligato a tenere costantemente puliti gli indumenti, i banchi, le attrezzature, gli strumenti di peso e di misura e di osservare tutte le disposizioni in materia di igiene.

11. CAUSE DI ESCLUSIONE

Costituiscono cause di esclusione dalla gara le seguenti fattispecie:

- plico pervenuto oltre il termine perentorio di scadenza della gara, anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente;
- plico non sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;
- mancato inserimento della documentazione e dell'offerta economica in apposite buste chiuse e/o non apposizione della firma sui lembi di chiusura delle stesse;
- istanza di partecipazione ed offerta presentata su modulistica difforme agli schemi predisposti dal Settore Patrimonio ed acclusi al presente bando come (**Allegato A**) e (**Allegato B**);
- offerta condizionata o espressa in modo indeterminato;
- offerta economica presentata in diminuzione rispetto al valore a base d'asta indicato;
- offerta che rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo espressa approvazione con firma dello stesso sottoscrittore.
- assenza dei requisiti di partecipazione e mancata osservanza delle condizioni generali di gara.

12. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'aggiudicazione deve ritenersi provvisoria fino a quando l'Ente avrà effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli in ordine al possesso dei requisiti previsti dal bando di gara.

Con successivo provvedimento dirigenziale si procederà all'aggiudicazione efficace in favore del migliore offerente, fissando il termine in 60 giorni a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di

aggiudicazione definitiva per procedere alla stipula del contratto, previo aggiornamento della categoria catastale dell'immobile a cura e spese del conduttore, in conformità alla destinazione d'uso determinata.

Tutte le spese di stipula e registrazione, nonché ogni altro onere e diritti inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del contratto di locazione saranno ad esclusivo carico del conduttore.

13. INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE

Del presente bando e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Cefalù <http://www.comune.cefalu.pa.it>.

Tutta la documentazione inerente alla procedura di gara è in pubblica visione e a disposizione presso il Settore Patrimonio del Comune di Cefalù nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30. Il predetto ufficio è ubicato in Cefalù, alla Via Falcone e Borsellino, s.n.c. - piano terra, palazzo ex tribunale.

La stazione appaltante individua, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs n. 36/2023, quali mezzi di comunicazione quelli di seguito indicati: Posta Elettronica Certificata (PEC).

È fatto obbligo ai concorrenti di dotarsi di domicilio elettronico certificato (PEC) per tutte le comunicazioni.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

Il Responsabile del Procedimento è la sig.ra Giuseppina Irene Failla.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente.

Per la risoluzione di eventuali controversie si rinvia al giudice competente per materia e territorio che viene individuato nel Tribunale di Termini Imerese.

Il presente bando di gara non vincola in nessun modo l'Amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare la procedura medesima, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare o far valere, per qualsiasi titolo e ragione, alcuna eccezione, riserva o pretesa risarcitoria.

14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 par. 3 del regolamento Ue 2016/679.

I dati forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento della procedura ed il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione.

Cefalù, 12.08.2024

Il Responsabile del Settore
Dott.ssa Mariangela Fulco

ALLEGATI AL BANDO:

- A. Istanza di Partecipazione
- B. Offerta Economica
- C. Attestato avvenuto sopralluogo
- D. Planimetria