**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE, DESTINATI A ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PRESSO IL COMPLESSO DEL PALAGIO "CASA DELLE ARTI", SITO SITUATO IN LOCALITÀ PONTE-PALAGIO NN. 47, 48 E 49 COMUNE DI GRIZZANA MORANDI**

**Il Responsabile**

In esecuzione della determinazione dirigenziale nr. 603/2026.

**RENDE NOTO CHE**

il Comune di Grizzana Morandi ha dato avvio ad una procedura ad evidenza pubblica per individuare il conduttore dei locali di proprietà comunale situati al piano terra di Villa Adua presso la Casa delle Arti, nel complesso del Palagio, da destinare ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico.

L'avviso e tutta la documentazione relativa alla procedura sono pubblicati sui siti istituzionali del Comune di Grizzana Morandi (www.comune.grizzanamorandi.bo.it) e dell'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese (www.unioneappennino.bo.it).

**Premesso che** il Comune di Grizzana Morandi, in qualità di soggetto attuatore del progetto pilota "Da Campolo l'arte fa Scola" progetto di rigenerazione culturale del borgo di Campolo a sistema con la Scola e la Rocchetta Mattei, finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU nell'ambito del PNRR, Missione 1, Componente 3, Investimento 2.1 "Attrattività dei borghi storici", CUP F14F22000100006, ha realizzato un importante intervento di recupero e la riqualificazione del c.d. complesso del Palagio, adiacente alla Rocchetta Mattei.

Il complesso prevede diverse funzioni, tra cui la nuova sede dell'accoglienza dei visitatori della Rocchetta Mattei, la c.d. Casa delle Arti (presidio culturale e creativo permanente), la Scuola Edile e del Restauro, nonché la c.d. Villa Adua, al cui piano terra sono stati ricavati i locali destinati ad esercizio di somministrazione alimenti e bevande, senza cottura, e servizi accessori.

Il Comune di Grizzana Morandi intende concedere in locazione ad uso commerciale l'immobile meglio descritto al successivo punto, da adibire appunto ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico.

**Definizioni**

Le Premesse costituiscono parte integrante del presente Avviso.

Ai fini del presente avviso si intende per:

- Comune: il Comune di Grizzana Morandi, proprietario dei locali oggetto della locazione e titolare della procedura;
- Palagio: il complesso immobiliare adiacente alla Rocchetta Mattei che ospita la Casa delle Arti;
- Casa delle Arti: il polo culturale che ha sede nel complesso del Palagio che comprende la Casa della Musica, Villa Adua, Villa Anita;
- locali oggetto della locazione: i locali al piano terra del Villino Adua destinati a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande bar senza cottura e sala ristoro, con i relativi locali accessori, come appresso meglio individuati;
- concorrente: il soggetto che presenta la domanda di partecipazione e l'offerta secondo le modalità previste dall'avviso;
- conduttore: il soggetto con cui il Comune stipula il contratto di locazione a seguito della procedura;

## Art. 1
## OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La locazione ha ad oggetto i locali di proprietà del Comune di Grizzana Morandi situati al piano terra presso Villino Adua, nel complesso del Palagio, in località Ponte-Palagio, da destinare a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con annessa sala ristoro.

Il punto di ristoro dovrà essere aperto al pubblico ed offrire un servizio continuativo ai visitatori della Rocchetta Mattei, a chi frequenta la Casa delle Arti e alla comunità locale. Per la sua collocazione accanto alla Rocchetta, il pubblico esercizio può offrire un luogo di sosta e di incontro anche durante i periodi di chiusura della Rocchetta e delle altre attività del complesso.

La proposta progettuale dovrà illustrare l'organizzazione del pubblico esercizio e della relativa sala ristoro, l'offerta di alimenti e bevande e le modalità con cui il concorrente intende garantire la continuità del servizio nel rispetto degli orari minimi stabiliti dal presente avviso. Il prospetto economico dovrà illustrare la sostenibilità della gestione, tenendo conto degli investimenti previsti, dei ricavi attesi e dei costi a carico del conduttore.

Il partecipante potrà proporre aperture ulteriori rispetto ai minimi previsti, l'impiego e la vendita di prodotti del territorio e l'allestimento di un bookshop facoltativo nella sala ristoro. La proposta potrà comprendere iniziative ricreative, culturali e musicali legate al territorio, anche in collaborazione con l'Amministrazione comunale e la rete associativa locale, nonché migliorie per rendere più fruibili gli spazi esterni. Tali proposte saranno valutate secondo i criteri stabiliti dal presente Avviso.

I locali, oggetto dell'Avviso, comprendono:

- Sala bar, della superficie di 18,54 m²;

- Sala ristoro, della superficie di 32,61 m²
- Ripostiglio, disimpegno e altri spazi accessori
- Aree esterne prospicienti i locali destinati a pubblico esercizio di somministrazione di 50,92 mq e 67,37 mq.

La figura che segue illustra sinteticamente gli spazi ed i locali oggetto del presente avviso.




1 Bar
2 Sala ristoro / bookshop
3 Ripostigli
4 Ingresso Palagio, Casa delle Arti e spazi comuni
5 Biglietteria Rocchetta Mattei
6 Bagni
7 Villa Anita allo stato grezzo

Al piano terra si trovano la biglietteria della Rocchetta Mattei e il relativo back office, della superficie complessiva di 27,93 m². Questi locali restano nella disponibilità e nella gestione del Comune, fatte salve le utenze e le pulizie, che saranno a carico del conduttore. Il personale comunale e i visitatori della Rocchetta possono utilizzare i percorsi di accesso e i servizi comuni individuati nella planimetria. I piani superiori di Villa Adua, Villa Anita sono esclusi dalla locazione.

L'Amministrazione si riserva, alla luce della proposta progettuale presentata dall'aggiudicatario, di

estendere l'oggetto dell'affidamento ai predetti locali attualmente al grezzo, ricompresi all'interno del medesimo complesso edilizio.

Il Comune mette a disposizione il bancone, i tavoli e le sedie che verranno indicati nel verbale di consegna all'atto della stipula del contratto di locazione.

In conformità a quanto previsto nel progetto Pilota in ordine alla destinazione d'uso dei locali sono rimaste in sospeso alcune lavorazioni, direttamente connesse alle scelte progettuali di allestimento dei locali, che verranno poste in capo al conduttore. Il conduttore dovrà pertanto provvedere a proprie cura e spese agli ulteriori arredi e alle attrezzature necessari per l'attività, nonché a tutti gli adempimenti ed i titoli richiesti per l'esercizio effettivo dell'attività.

Le attrezzature necessarie all'avvio dell'attività economica saranno interamente a carico del futuro conduttore.

L'Attestato di Prestazione Energetica è allegato.

Tutte le utenze a servizio di Villa Adua, comprese quelle che servono i locali in uso al Comune (biglietteria) e gli spazi comuni, saranno intestate in capo al conduttore. Al conduttore spetterà anche la pulizia dei locali del piano terra, inclusi la biglietteria, il back office e gli spazi comuni e la manutenzione ordinaria del verde antistante e retrostante il complesso del Palagio. Le modalità di adempimento sono definite nel successivo articolo 4 del presente Avviso.



Per consentire ai partecipanti di prendere visione dei locali e delle aree interessate e di formulare consapevolmente la proposta gestionale e l'offerta economica, è obbligatorio effettuare un sopralluogo.

Il sopralluogo si svolge su appuntamento, da concordare con il geom. Lorenzo Lanzarini all'indirizzo lorenzo.lanzarini@comune.grizzanamorandi.bo.it o al numero 051 911056 * 215. La visita può essere prenotata ed effettuata **entro e non oltre venerdì 18 dicembre**. effettuata dal concorrente, dal titolare dell'impresa individuale, dal legale rappresentante o da una persona munita di delega scritta e di un documento di identità in corso di validità. Al termine della visita il Comune rilascia un'attestazione di avvenuto sopralluogo e di presa visione dei luoghi, da allegare alla documentazione amministrativa.

## Art. 2
## DESTINAZIONE D'USO E DISCIPLINA DI UTILIZZO

Il locale oggetto del presente avviso dovrà essere destinato esclusivamente a "Pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande". Attività aggiuntive a quella sopra citata dovranno essere previamente comunicate ed autorizzate dall'amministrazione comunale nonché dalle ulteriori autorità individuate per competenza, previo possesso dei titoli necessari e occorrenti all'uso. L'attività è soggetta alla disciplina contenuta nella L.R. Emilia-Romagna 14/2003 "*Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande*". Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese esclusive dell'aggiudicatario.

## Art. 3
## DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione commerciale avrà la durata di 6 (sei) anni più 6 (sei) anni a norma degli artt. 27, 28, 29 L. 392/1978, prorogabile per una sola volta (per ulteriori 6 (sei) + 6 (sei)) salva disdetta comunicata con 6 (sei) mesi di anticipo sulla scadenza, a mezzo PEC.

Non è consentita la sub-locazione del locale ed è vietata la cessione, anche parziale, del contratto, senza previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale. L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della locazione ed il diritto da parte dell'Amministrazione comunale al risarcimento dei conseguenti danni.

È consentito invece attivare rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari a quella di pubblico esercizio di somministrazione quali, a titolo esemplificativo: attività ricreative, culturali e del tempo libero o attività funzionali a realizzare gli obiettivi e le finalità previste dal Progetto Pilota precedentemente richiamato.

Resta fermo che il locatario rimane solo ed unico responsabile del contratto, nonché unico referente nei confronti dell'Amministrazione comunale e risponderà in proprio di eventuali adempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari.

**Art. 4**

**CANONE A BASE DI GARA**

Il canone di locazione viene individuato in **€ 850,00 mensili, pari ad € 10.200,00 annui**, stima effettuata sulla base dei parametri OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, tenendo in considerazione il particolare pregio artistico storico e culturale del contesto, rapportato a tutta la superficie di somministrazione, interna ed esterna, potenzialmente utilizzabile. Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative (al rialzo) sul canone. Il canone risultante dall'aggiudicazione sarà versato in rate mensili, secondo le modalità e le scadenze che verranno stabilite nel contratto di locazione.

**Art. 5**

**OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Il conduttore avrà l'obbligo di:

- assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dei locali affidati in godimento. Il conduttore si farà carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Al termine del contratto il bene così manutenuto dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite. Successivamente alla selezione, il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario o anche di ampliamento resi necessari ai sensi della normativa vigente;
- realizzare a proprio carico tutti gli interventi atti al completamento dei locali per l'avviamento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, in conformità a quanto previsto nel presente Avviso. Interventi da realizzare entro il termine previsto per l'avvio delle attività. A tal fine, il Conduttore dopo la stipula del contratto è tenuto a presentare apposito progetto all'amministrazione comunale che si riserva la facoltà di non approvare l'intervento con provvedimento motivato. Al termine del contratto il bene così manutenuto dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite;
- apporre tutti gli arredi interni ed esterni, le attrezzature occorrenti per lo svolgimento

dell'attività e tutte le attrezzature/apparecchiature necessarie alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità alla L.R. 14/2003 (testo coordinato con le modifiche apportate dalla L.R. 21 maggio 2007 n. 6 e dalla L.R. 27 giugno 2014 n. 7). Per l'elencazione degli interventi necessari all'avviamento dell'attività occorrerà contattare il SUAP Associato dell'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese;

- garantire la piena funzionalità del locale nei periodi e negli orari che verranno concordati annualmente con il Comune. Il conduttore previa autorizzazione del competente ufficio c potrà organizzare anche attività ricreative, culturali, del tempo libero e pubblico spettacolo, nella piena osservanza delle normative di settore. Tutti gli oneri necessari a tali attività saranno a carico del conduttore, che dovrà provvedere altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni;
- provvedere agli obblighi afferenti alla manutenzione ordinaria del locale;
- rispettare gli impegni proposti in sede di presentazione dell'offerta relativa al presente Avviso, che costituirà allegato integrante e sostanziale del contratto di locazione. La mancata attivazione degli impegni assunti comporterà l'applicazione di penali e potrà essere causa di decadenza, come precisato infra;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;
- provvedere all'intestazione di tutte le utenze idriche, elettriche e di riscaldamento a partire dalla data di consegna dei locali e per tutta la durata della locazione. Sono a carico del conduttore i costi di attivazione o voltura, le quote fisse e i consumi, compresi quelli relativi ai locali che rimangono in uso all'amministrazione comunale (biglietteria della Rocchetta Mattei, relativo back office) e agli spazi comuni. Il conduttore assicura la continuità delle forniture anche durante i periodi di chiusura del pubblico esercizio;
- provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia di tutti i locali in uso al piano terra del Villino Adua, compresi la biglietteria, il back office, i servizi igienici, i disimpegni e gli altri spazi comuni, assicurando la raccolta differenziata ed il conferimento dei rifiuti prodotti dall'attività secondo le modalità del servizio comunale;
- provvedere alla manutenzione del verde, a propria cura e spese, delle aree antistanti e retrostanti Villa Adua, compresa l'area esterna tra il parcheggio della Rocchetta ed il Palagio (come individuata nella planimetria allegata). L'obbligo comprende lo sfalcio dell'erba, la raccolta dei residui vegetali e la pulizia delle aree interessate;
- concordare con il Comune gli orari e le modalità di accesso ai locali riservati alla biglietteria e al back office;

- provvedere al pagamento mensile del canone di locazione. Nell'eventualità in cui il ritardo

superi tre mensilità, si procederà alla risoluzione del contratto;

- provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste, ivi compresa la Tassa Rifiuti per le aree oggetto di locazione;
- impegnarsi a non installare nei locali concessi in locazione slot machine e/o videogiochi;
- assicurare l'apertura del pubblico esercizio in tutti i giorni e per l'intera durata delle fasce orarie di apertura al pubblico della Rocchetta Mattei, secondo il calendario ufficiale delle visite definito dall'Amministrazione comunale. Assicurare, nel periodo estivo, l'apertura per almeno cinque giorni settimanali, sei ore al giorno;
- stipulare idonea copertura assicurativa e di farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose presenti, internamente o esternamente, al locale, nonché al bene medesimo dato in locazione e farsi responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
- comunicare preventivamente al Comune eventuali calendari delle attività complementari che si intendono organizzare con la richiesta delle relative autorizzazioni;
- garantire le aperture straordinarie richieste dall'amministrazione comunale, in occasione di eventi o ricorrenze particolari;
- restituire l'area oggetto di locazione alla scadenza del termine, senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del Comune.

## Art. 6
## REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla procedura le imprese individuali, le società, le cooperative e gli altri soggetti legittimati a esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Possono partecipare anche le persone fisiche maggiorenni che intendano avviare l'attività in forma d'impresa.

Il concorrente dichiara la propria iscrizione al Registro delle imprese per l'attività oggetto dell'avviso, ove richiesta. Se l'impresa è ancora da avviare o l'iscrizione deve essere aggiornata, il concorrente si impegna a provvedervi, in caso di aggiudicazione, prima della stipula del contratto di locazione.

Il concorrente deve essere in possesso dei requisiti morali e professionali per la somministrazione di alimenti e bevande previsti dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010, e dall'art. 6 della L.R. n. 14/2003. Il requisito professionale può essere posseduto dal titolare, dal legale rappresentante o da un preposto all'attività. Qualora si avvalga di un preposto, il concorrente ne indica il nominativo nella domanda e ne attesta il possesso dei requisiti richiesti.

Non è ammessa la partecipazione degli operatori economici per i quali ricorrano:

- una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 94 e ss.del D.Lgs. 36/2023;

- le cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- le condizioni di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/2001 o quando gli operatori siano incorsi in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art.67 del D.Lgs. 159/2011.

È onere del futuro conduttore:

- rispettare le norme in materia di sorvegliabilità di cui al D.M.17dicembre1992,n.564;
- ottenere le autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande presso gli enti competenti, nonché della documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di igiene alimenti e prodotti di origine animale.

Il concorrente attesta il possesso dei requisiti sopra elencati mediante le dichiarazioni sostitutive, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000. Il Comune verifica la completezza e la conformità della documentazione presentata. Prima della stipula del contratto il Comune si riserva di verificare il possesso dei requisiti e la veridicità delle dichiarazioni rese dal soggetto individuato.

## Art. 7
## TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria domanda di partecipazione al presente avviso e la relativa offerta, a pena di esclusione, entro le ore **12.00 di lunedì 28 dicembre 2026**, mediante l'invio all'indirizzo comune.grizzanamorandi@cert.provincia.bo.it. Nell'oggetto deve essere indicata la dicitura "**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE, DESTINATI A ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PRESSO IL COMPLESSO DEL PALAGIO, SITUATO IN LOCALITÀ PONTE-PALAGIO NN. 47, 48 E 49 COMUNE DI GRIZZANA MORANDI**".
La mail dovrà contenere la seguente documentazione, in allegati distinti e identificati con le lettere di seguito indicate:

- Domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti, redatta in carta libera, corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci;
- Copia del presente Avviso sottoscritto a titolo di presa visione, comprensione ed esplicita

accettazione di tutte le disposizioni, clausole, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;

- Attestazione del possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del presente avviso;
- attestato di avvenuto sopralluogo controfirmato con dichiarazione di conoscere la consistenza dei locali, di aver preso visione della documentazione progettuale e dello stato di progetto degli stessi, accettandone lo stato di fatto, di progetto e di diritto;
- dichiarazione di avere preso conoscenza e di avere tenuto conto, nella formulazione dell'offerta:
    - delle condizioni contrattuali e degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza e di assicurazione;
    - degli oneri e delle spese relative alla richiesta di autorizzazioni, permessi ecc. ai vari Enti per l'apertura dell'attività;
    - degli oneri e delle spese derivanti dai lavori di allestimento dei locali, di manutenzione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: installazione cucina, pulizia locali, etc.;
    - dichiarazione di essere a conoscenza che, durante il corso della locazione, le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore;

La documentazione indicata al punto A) potrà essere resa dall'offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi in carta libera ed alla dichiarazione andrà allegata copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante.

**B)** **Una breve e sintetica presentazione e curriculum del proponente**, con indicazione della struttura organizzativa e delle precedenti esperienze analoghe pregresse (criterio di valutazione lett. G);

**C)** **Una "Proposta progettuale" di utilizzo e gestione della struttura**, che sarà oggetto di valutazione tecnica e che dovrà pertanto essere articolata secondo i requisiti di valutazione infra descritti, ovvero:

- profili del piano organizzativo di gestione con indicazione della programmazione e definizione delle fasce orarie di apertura (oltre al minimo già richiesto dall'Avviso) (criterio di valutazione lett. A);
- proposta integrativa dell'offerta di somministrazione di alimenti bevande (criterio di valutazione lett. B);
- qualità e relazione con il territorio dell'offerta di somministrazione di alimenti e bevande (criterio di valutazione lett. C);
- relazione tecnica degli interventi (di qualunque natura) previsti sulla struttura e sulle relative dotazioni (arredi e attrezzature), in funzione delle specifiche esigenze correlate alla attività che si prevede di svolgere, indicando una stima dei relativi costi e la relativa copertura finanziaria (criterio di valutazione lett. D);
- un piano di sostenibilità economico-finanziaria (business plan) della proposta sotto il profilo

tecnico-funzionale indicando anche i profili del piano organizzativo di gestione ed il piano occupazionale (criterio di valutazione lett. E);

- specificazione nel progetto dei profili relativi alla parità di genere e generazionale in termini di occupazione femminile e giovanile (criteri di valutazione lett. F);

**D)** **Copia della costituzione della garanzia provvisoria**, sotto forma di cauzione o di fidejussione, per un importo di **€ 1.872,00,** pari all'1% del valore complessivo della procedura, in ragione del fatto che le prestazioni oggetto di affidamento e relativo rischio hanno natura imprenditoriale. La garanzia è disposta per la partecipazione alla procedura ed è costituita ai sensi di quanto previsto dall'art. 106 del d.lgs. 36/2023. Lo svincolo della garanzia opera, per i non aggiudicatari all'atto della comunicazione dell'aggiudicazione, per l'aggiudicatario al momento della sottoscrizione del contratto;

**E)** **"Offerta economica"** dovrà contenere a pena di esclusione: offerta al rialzo sul canone mensile di cui all'art. 6 del presente avviso. L'offerta economica dovrà essere presentata munita di apposita marca da bollo.

## Art.8
## CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Saranno escluse le domande presentate in riferimento alla presente procedura se:

- pervenute dopo il termine di scadenza stabilito nel presente avviso;
- sottoscritte da persone diverse dal dichiarante e/o da persone non autorizzate;
- prive dei requisiti richiesti;
- mancato svolgimento del sopralluogo preventivo;
- offerta economica condizionata o di importo pari o inferiore al canone annuo a base di gara;
- non raggiungano il punteggio complessivo minimo di 60 punti su 100 nella valutazione di cui al successivo Art. 8.

## Art.9
## MODALITÀ E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, secondo i parametri di valutazione di seguito illustrati.

- Proposta progettuale: Max 80 punti/100
- Offerta Economica: Max 20 punti/100

Si procederà dapprima, in seduta pubblica presso la sede del Comune di Grizzana Morandi **in data che verrà comunicata sul sito istituzionale dell'ente**, alla verifica della completezza della documentazione amministrativa presentata, salvo indicazioni differenti che saranno comunicate agli offerenti via PEC.

Al termine di questa operazione verrà redatto apposito verbale di ammissione dei partecipanti.

Nelle ipotesi di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, delle dichiarazioni rese dal concorrente a corredo della propria offerta e della dichiarazione di partecipazione, con esclusione di quelle afferenti all'offerta tecnica ed economica, potrà essere avviato il soccorso istruttorio.

In nessun caso il soccorso istruttorio può essere utilizzato per sanare dichiarazioni non veritiere o il mancato possesso, alla data della scadenza del termine della presentazione delle offerte, di requisiti normativamente necessari ai fini della partecipazione alla gara.

Si procederà quindi alla valutazione delle proposte progettuali delle offerte ammesse a cura di un'apposita Commissione, nominata dal RUP, dopo la scadenza del termine di presentazione delle domande di partecipazione.

La Commissione procederà in seduta segreta alla valutazione, mediante l'attribuzione, da parte di ciascun membro, di un giudizio espresso con un punteggio assegnato entro il valore massimo indicato per ciascun elemento di valutazione, tenendo conto che il valore 0 equivale ad un progetto totalmente insufficiente e il valore massimo equivale ad un progetto eccellente. Secondo la seguente scala 0-10 che verrà riparametrata in funzione dei punteggi assegnabili per ogni item di valutazione.

| | |
|---|---|
| Ottimo | da 9 a 10 punti |
| Buono | da 7 a 8 punti |
| Sufficiente | da 5 a 6 punti |
| Inadeguato | da 0 a 4 punti |

La valutazione complessiva della proposta è data dalla media dei punteggi assegnati dai Commissari.

Al termine dell'attribuzione dei punteggi la Commissione procederà alla RIPARAMETRAZIONE dei punteggi assegnati ai concorrenti, attribuendo 80 punti all'offerta risultata migliore a seguito delle valutazioni della commissione e riproporzionando ad essa i valori ottenuti dalle altre offerte.

L'offerta che non avrà ottenuto **almeno 60 punti** nella valutazione progettuale sarà esclusa e non sarà ammessa alla successiva fase di valutazione delle offerte tecniche.

Qualora pervenga una sola offerta, non si procederà alla riparametrazione.

Qualora la Commissione dovesse riscontrare all'interno dell'offerta elementi di incongruenza con la documentazione presentata o di non rispondenza alle norme così come espressamente richiesto dal presente disciplinare, tali mancanze e/o carenze non daranno luogo né a richieste di chiarimento e/o

implementazione degli atti prodotti, né all'esclusione del concorrente, ma solamente alla penalizzazione della valutazione.

L'Amministrazione procedente si riserva la facoltà di procedere alla selezione anche in presenza di una sola candidatura, purché valida, così come di non procedere nella selezione qualora nessuna proposta dovesse risultare soddisfacente.

L'attribuzione dei punteggi scaturirà dalla specifica e puntuale valutazione degli elementi sottoindicati:

| Criterio | Elementi di valutazione | Punteggio max |
|---|---|---|
| **A** | Qualità della proposta progettuale:<br>Programmazione e definizione delle fasce orarie di apertura (oltre al minimo già richiesto dall'Avviso); | **10** |
| **B** | Qualità della proposta progettuale:<br>Iniziative culturali, ricreative e musicali: validità della proposta presentata, in relazione alla qualità dell'offerta, alla capacità di rivolgersi a differenti fasce d'età o target/alla capacità di rivolgersi anche a fasce di età giovanili, al calendario (numero eventi) e alla fattibilità delle iniziative, tenuto conto del piano finanziario e della compatibilità con gli spazi; | **10** |
| **C** | Qualità della proposta progettuale:<br>Promozione e commercializzazione dei prodotti del territorio (indicare i prodotti, i produttori coinvolti, eventuali accordi o impegni di fornitura); | **10** |
| **D** | Qualità della proposta progettuale:<br>Qualità degli interventi e delle soluzioni di valorizzazione degli spazi interni ed esterni concessi in locazione. La valutazione comprenderà le modalità dell'utilizzo degli spazi, la tipologia degli eventuali interventi di adeguamento e/o miglioria proposti, il relativo costo, e i tempi di realizzazione degli stessi, anche sotto il profilo degli arredi interni ed esterni. | **15** |
| **E** | Qualità della proposta progettuale:<br>Piano economico finanziario: si terrà conto della chiarezza, accuratezza e attendibilità del progetto gestionale, con particolare riferimento all'indicazione dei flussi di cassa, degli ammortamenti previsti e del rendimento atteso. | **15** |
| **F** | Valorizzazione parità di genere e generazionale (almeno il 50% di personale impiegato deve appartenere al genere femminile o essere under 30) | **10** |
| **G** | Validità della proposta imprenditoriale: struttura organizzativa dell'impresa, professionalità del proponente (precedenti esperienze analoghe) | **10** |
| **Totale** | | **80** |

**Valutazione dell'offerta economica**

All'offerta valida con il maggiore rialzo rispetto al canone annuo a base di gara sono **attribuiti 20**

**punti**, calcolato con la formula seguente:

**Punteggio economico = 20 ×canone offerto/canone più alto offerto**

Il canone più alto è individuato tra le offerte economiche valide ammesse alla valutazione.

Il punteggio economico è arrotondato a due decimali.

Il Comune dispone l'aggiudicazione dopo aver verificato il possesso dei requisiti dichiarati dal concorrente primo classificato. L'esito è comunicato ai concorrenti via PEC e pubblicato sui siti istituzionali del Comune di Grizzana Morandi e dell'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese.

Il Comune comunica all'aggiudicatario il termine per la stipula. Gli impegni della proposta progettuale che hanno concorso all'attribuzione del punteggio sono recepiti nel contratto di locazione.

## Art. 10
## AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La nomina dell'aggiudicatario sarà formalizzata tramite redazione di apposito verbale di gara. Il verbale di gara ha valore provvisorio essendo subordinato alla verifica dei requisiti dichiarati dell'aggiudicatario, la stazione appaltante procederà alla verifica delle seguenti condizioni:

- che a carico dell'offerente non siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e che non esistano cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 159/2011 comportanti gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso decreto;
- dell'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a carico dell'offerente non siano in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- che l'offerente non si trovi in stato di liquidazione o di fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente l'asta.

Prima di emettere la determinazione di aggiudicazione, il Comune procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede d'asta, acquisendo la documentazione direttamente dagli Enti competenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'aggiudicatario provvisorio decadrà dal beneficio del provvedimento di aggiudicazione sulla base delle dichiarazioni non veritiere.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della

locazione entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e l'Amministrazione incamererà la garanzia provvisoria.

Prima della sottoscrizione della locazione e su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di formalizzare la locazione e l'incameramento della cauzione.

L'Ente aggiudicatario si riserva di sottoscrivere il contratto di locazione anche prima del perfezionamento dei controlli e delle verifiche anzidette. In tale caso la stipula del contratto di locazione è sottoposta a clausola risolutiva espressa qualora l'esito delle verifiche e dei controlli attesti il mancato possesso dei requisiti dichiarati o false dichiarazioni.

L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso e della locazione e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

## ART. 11
## ALTRE INFORMAZIONI E POLIZZE ASSICURATIVE

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno vantare o reclamare alcuna pretesa o indennità di sorta.

La stazione appaltante si riserva di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvare le risultanze e di non procedere all'apertura dei plichi e all'aggiudicazione della gara.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione nel termine che gli verrà tempestivamente comunicato dal Comune; il contratto verrà stipulato mediante scrittura privata soggetta a registrazione in termine fisso. Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il Locatario è costituito custode dell'immobile locato e risponde per i danni di qualsiasi natura, a persone e/o cose, cagionati a terzi in relazione alla custodia e alla conduzione dell'immobile oggetto del presente avviso, nonché all'esercizio dell'attività prevista e/o consentita a termini del presente contratto e per l'intera durata del medesimo, manlevando il Comune e i suoi rappresentanti e dipendenti da ogni responsabilità al riguardo.

Il Locatario è pertanto tenuto a stipulare, producendo copia, prima della sottoscrizione del contratto di locazione:

1) Contratto di assicurazione della responsabilità civile per danni a terzi (RCT), comprensivo della sezione di responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro (RCO).

Nell'anzidetta assicurazione devono risultare Assicurati il Locatario, i suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo nonché ogni altra persona del cui operato lo stesso debba rispondere a norma di legge.

L'assicurazione dovrà recare massimale unico di garanzia non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro e dovrà espressamente prevedere le seguenti condizioni minime, a parziale deroga delle condizioni degli stampati d'uso, riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT):

a) l'estensione del novero dei terzi a:

- titolari e dipendenti o addetti di ditte terze (fornitori, ecc.) e in genere alle persone fisiche che partecipino ad attività complementari all'attività formante oggetto dell'assicurazione;
- professionisti e consulenti in genere e loro prestatori di lavoro o addetti;
- stagisti e, in genere, partecipanti ad attività di formazione;

b) l'estensione ai rischi della responsabilità civile derivante dalla proprietà e/o conduzione e/o esercizio di qualsiasi bene utilizzato per l'espletamento delle attività previste e/o consentite nell'ambito dell'immobile locato e nelle relative pertinenze;

c) l'estensione alla responsabilità civile per danni cagionati a terzi da persone non dipendenti della cui opera l'Assicurato si avvalga nell'esercizio dell'attività;

d) l'estensione ai danni alle cose di terzi in consegna o custodia all'Assicurato o a persone di cui lo stesso debba rispondere;

e) l'estensione alla responsabilità civile per danni a terzi derivanti da somministrazione di cibi o bevande;

f) l'estensione alla responsabilità civile per danni a cose di terzi, derivanti da incendio di cose di proprietà dell'Assicurato o di persone del cui operato lo stesso debba rispondere, ovvero dai medesimi detenute;

g) estensione alla responsabilità civile per danni da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività di terzi;

h) riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro(RCO):

i) l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL o eccedenti le prestazioni dalla stessa previste, cagionati - per morte e lesioni - ai prestatori di lavoro dipendenti e parasubordinati;

j) la clausola di" buona fede INAIL".

La polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia al diritto di surroga ex art.1 916 C.C. nei confronti dell'Amministrazione appaltante, dei suoi dipendenti e amministratori.

2) contratto di assicurazione Incendio e rischi complementari per la copertura dei danni di incendio, fulmine, scoppio, esplosione, fenomeno elettrico, acqua condotta, sul complesso dei beni oggetto della locazione.

Devono essere comprese le seguenti partite:

- €.250.000,00 sopra il Rischio Locativo;
- €.300.000,00 sopra la garanzia "Ricorso Terzi;

- €.50.000,00 sopra la garanzia "Spese di demolizione e sgombero".

Copia delle prescritte polizze, debitamente quietanzate, deve essere prodotta all'Ufficio richiedente del Comune prima della data fissata per la sottoscrizione del contratto, con l'obbligo di documentare, a semplice richiesta del Comune stesso, l'avvenuto rinnovo di validità dell'assicurazione, producendo copia del titolo quietanzato attestante l'avvenuto pagamento del premio di rinnovo ad ogni scadenza dell'assicurazione e per l'intera durata della locazione, compresi suoi eventuali rinnovi e proroghe. Costituirà onere a carico del Locatario il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi – che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione dell'insufficienza delle prescritte assicurazioni, la cui stipula non esonera il Locatario dalle responsabilità incombenti, a termini di legge, sullo stesso o sulle persone della cui opera si avvalga, né dal rispondere di quanto non coperto - totalmente o parzialmente - dalle sopra richiamate coperture assicurative; Il Comune, fatta eccezione unicamente per i danni riconducibili in via esclusiva a fatto o causa del proprietario, non risponderà dei danni ai beni del Locatario o di terzi, portati nei locali dell'immobile oggetto del contratto di locazione, con facoltà del locatario di assicurare i detti beni a propria cura e spese.

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi natura, specie ed entità, che dovessero derivare a persone, comprese quelle alle dipendenze dell'impresa, e a cose, causati dal personale della medesima, dovrà intendersi, senza riserve ed eccezioni interamente a carico del conduttore.

È vietata la sub-locazione del bene totale o parziale; l'eventuale violazione di tale divieto comporta la decadenza immediata della locazione. Il conduttore può cedere il contratto solo in caso di cessione o locazione dell'azienda dandone avviso preventivo al locatore mediante lettera raccomandata RR o mediante PEC. Il locatore può opporsi entro 30 giorni. Qualora, per motivi non imputabili alla stazione appaltante, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, la stessa si riservala facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale e di richiedere il risarcimento dei danni. È onere esclusivo dell'aggiudicatario richiedere ed ottenere le autorizzazioni necessarie all'avvio dell'attività di somministrazione alimenti, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente. Qualora insorgessero controversie, sia giudiziali che extragiudiziali, in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto, è competente il Foro di Bologna. Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

In caso di mancata realizzazione di uno degli impegni previsti in sede di offerta, per i quali è stato assegnato un punteggio di valutazione, l'Amministrazione si riserva di:

- Trattenere la caparra e avviare la risoluzione del contratto;
- Applicare una penale sul canone annuo di valore proporzionale al parametro di punteggio assegnato per il requisito successivamente non realizzato;

Tutte le condizioni e le clausole indicate nel presente avviso si intenderanno automaticamente richiamate nel contratto di locazione di cui costituiranno parte integrante e sostanziale.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82.

**Art. 13**

**DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Conduttore prima della stipula del Contratto, verserà un deposito cauzionale, presso la Tesoreria Comunale, di un importo pari a tre mensilità del canone annuo o, in alternativa, stipulerà una polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria, con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma prevista a titolo di deposito cauzionale.
Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni resesi necessarie. La cauzione dovrà essere reintegrata ogniqualvolta il Locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del Conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore costituisce causa di risoluzione del contratto.
La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art.1385 del Codice civile.

**Art. 14**

**RISERVE**

Il presente Avviso e la presentazione delle proposte progettuali non vincolano in alcun modo l'Amministrazione procedente, che si riserva ampia facoltà di sospendere, revocare o annullare la procedura *de quo* in qualsiasi fase di svolgimento della stessa e/o di non procedere alla stipula del contratto di locazione senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni, indennità, rimborsi o compensi di qualsiasi tipo. Pertanto, il presente Avviso non può essere inteso e/o interpretato, anche solo implicitamente, come impegnativo per l'Amministrazione procedente e nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità potrà essere vantata in ordine all'aggiudicazione della co-progettazione ed alla realizzazione delle attività per il semplice fatto dell'interesse manifestato in risposta al presente Avviso.

**Art. 15**

**OBBLIGHI IN MATERIA DI TRASPARENZA E INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Agli atti ed ai provvedimenti relativi alla presente procedura si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni in materia di trasparenza, previste dalla disciplina vigente. Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione dei dati personali (per brevità "Regolamento"), si informano i partecipanti che il trattamento dei dati personali da essi forniti in sede di partecipazione alla presente procedura, o comunque acquisiti a tal fine dall'Ente, è finalizzato unicamente all'espletamento delle attività di cui al presente avviso e per tutte le fasi procedurali ad esse relative nonché per gli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla Legge n. 241/1990 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa).

Il trattamento dei dati verrà effettuato dal personale dell'Amministrazione procedente e da eventuali altri addetti, preventivamente individuati, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, e potrà essere effettuato, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità, mediante strumenti cartacei, informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. I dati stessi non saranno in alcun modo oggetto di diffusione. Essi potranno essere comunicati unicamente ai soggetti pubblici e privati coinvolti nello specifico procedimento, nei casi e per le finalità previste da leggi, regolamenti, normativa comunitaria

o Contratti collettivi nazionali di lavoro, al fine di garantire la gestione di tutte le fasi del procedimento stesso.

Per tali finalità l'acquisizione dei dati è necessaria. Il loro mancato conferimento comporterà l'esclusione dalla procedura di cui al presente Avviso.

La presentazione della manifestazione di interesse attesta l'avvenuta presa visione delle modalità relative al trattamento dei dati personali, indicate nell'informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento, e alla relativa accettazione.

## Art. 16
## DISPOSIZIONI FINALI

La presentazione della candidatura rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Saranno ammesse le regolarizzazioni delle dichiarazioni e dei documenti incompleti.

Ai sensi degli artt. 38 comma 3, 46 e 47 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, tutte le dichiarazioni di cui al presente bando dovranno essere corredate di copia fotostatica (non autenticata) di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si fa espresso riferimento alle disposizioni normative vigenti.

La presentazione della candidatura equivale ad accettazione incondizionata da parte degli offerenti di tutte le condizioni previste nel presente avviso.

**Art. 17**

**RICORSI**

Avverso gli atti della presente procedura può essere proposto ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Emilia-Romagna, nei termini previsti dal Codice del Processo Amministrativo, di cui al D.Lgs. n. 104/2010, trattandosi di attività procedimentalizzata inerente la funzione pubblica.

**Art. 18**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del presente procedimento amministrativo è il dott. Pieter J. Messinò, in qualità di RUP del Progetto Pilota "Da Campolo l'arte fa Scola" progetto di rigenerazione culturale del borgo di Campolo a sistema con la Scola e la Rocchetta Mattei, finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU nell'ambito del PNRR, Missione 1, Componente 3, Investimento 2.1 "Attrattività dei borghi storici", CUP F14F22000100006.

I soggetti partecipanti alla presente procedura potranno richiedere esclusivamente a mezzo PEC chiarimenti mediante invio di espresso quesito al predetto Responsabile entro e non oltre il decimo giorno antecedente la scadenza del termine previsto nel presente Avviso per la presentazione delle domande di partecipazione. I chiarimenti forniti saranno tempestivamente pubblicati sul sito istituzionale dell'Amministrazione procedente.

Grizzana Morandi, lì 24 novembre 2026.

*f.to Dott. Pieter J. Messinò*