



COMUNE DI NOCIGLIA  
Area IV – LL.PP., AMBIENTE E PATRIMONIO  
PROVINCIA DI LECCE - REGIONE PUGLIA  
Via Risorgimento 51 - 73020 Nociglia (LE)  
Tel. 0836/936008 - Fax 0836/938053  
Cod. Fisc. 83000830758 - P. IVA 01795450756

---

### AVVISO PUBBLICO

**PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA MANFREDI PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE E/O ATTIVITÀ COMMERCIALE DI VENDITA AL DETTAGLIO**

**Comune di Nociglia – Provincia di Lecce**

---

### CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

#### 1) Ente Conducente:

Comune di Nociglia, Provincia di Lecce, Via Risorgimento, 51 - CAP 73020 - Tel. 0836 936008 - Fax 0836 938053 PEC: [protocollo.comune.nociglia@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.comune.nociglia@pec.rupar.puglia.it) - [www.comune.nociglia.le.it](http://www.comune.nociglia.le.it)

Responsabile del progetto: Ing. Giovanni Saporito, Responsabile Area IV del Comune di Nociglia.

La documentazione del presente avviso pubblico può essere reperita sul sito internet <https://www.comune.nociglia.le.it> all'Albo pretorio online e nella sezione "Amministrazione trasparente".

#### 2) Oggetto della Locazione

Il Comune di Nociglia pone a bando la locazione d'uso e la valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via On. Manfredi, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 27, Particella 284. L'immobile, con una consistenza di 40 mq, è classificato in categoria C/01 (Negozzi e botteghe) ed è composto da:

- Vano principale: destinato alla somministrazione o vendita;
- Locali accessori: Deposito alimentare, antibagno e servizio igienico;
- Pertinenze esterne: Porticato coperto e aree scoperte delimitate.

Il locatario prima dell'avvio dell'attività dovrà avere il rilascio dei titoli abilitativi necessari da parte degli uffici competenti. Saranno a cura del locatario l'arredamento del locale e dello spazio esterni di pertinenza. In merito a quest'ultimo non saranno ritenuti idonei elementi di arredo che non assicurino l'adeguato decoro dell'ambiente nel quale si inseriscono.

L'immobile si presenta completo di allacciamenti alle reti idrica ed elettrica e viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di pubblicazione del presente avviso. Si evidenzia che la struttura necessita di interventi di manutenzione per l'adeguamento alle normative igienico/sanitarie.

### 3) Finalità e obblighi del locatario

L'oggetto del presente affidamento è la locazione in uso e la valorizzazione dell'immobile comunale sito in Via Manfredi. La struttura è destinata esclusivamente all'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e/o attività commerciale di vendita al dettaglio.

Il Locatario assume la gestione funzionale ed economica del bene, con l'obbligo di assicurarne la corretta conduzione nel rispetto delle finalità di interesse pubblico e dei contenuti del progetto presentato in sede di offerta.

Tutte le spese inerenti l'allestimento, l'arredamento e l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie sono a totale ed esclusivo carico del Locatario.

Il Locatario è costituito custode del bene ed è responsabile di ogni danno derivante da un uso improprio dello stesso. È fatto espresso divieto di sub-locazione o cessione del contratto a terzi, a pena di decadenza immediata. Nello specifico, il Locatario si obbliga a:

1. **Corrispettivo:** versare mensilmente il canone di locazione risultante dal rialzo offerto in sede di gara.
2. **Manutenzione Ordinaria:** eseguire la manutenzione ordinaria dell'immobile, degli arredi, degli impianti e delle aree esterne di pertinenza.
3. **Utenze e Tributi:** provvedere alla voltura e al pagamento delle utenze (energia elettrica, acqua, fognatura, telefonia), inclusi gli oneri per l'eventuale installazione di nuovi misuratori. Sono a carico del Locatario tutte le imposte, tasse e tributi relativi all'attività (TARI, occupazione suolo, ecc.).
4. **Decoro e Pulizia:** garantire la costante pulizia dell'area concessa e delle immediate pertinenze. Il Locatario dovrà posizionare cestini portarifiuti idonei e provvedere al loro regolare svuotamento, intensificando le operazioni in base all'affluenza.
5. **Assicurazioni:** stipulare e mantenere attiva, per tutta la durata del rapporto, una polizza assicurativa per Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e per danni al bene immobile (Incendio/Scoppio/Eventi atmosferici).
6. **Cauzione Definitiva:** costituire, alla firma del contratto, una garanzia definitiva pari al 5% dell'importo contrattuale complessivo.

La locazione è un contratto oneroso che comporta l'assunzione del **rischio operativo** in capo al Locatario.

- L'Amministrazione Comunale non corrisponderà alcun compenso, indennità o rimborso spese per i servizi prestati.
- La remunerazione del Locatario deriva esclusivamente dai proventi incamerati dall'esercizio dell'attività commerciale.
- Ogni intervento di miglioria o allestimento proposto nell'Offerta Tecnica è da intendersi a costo zero per l'Ente.

### 4) Disciplina della manutenzione straordinaria e adeguamento igienico-sanitario

Il Locatario ha l'obbligo, prima dell'avvio dell'attività, di procedere all'adeguamento del locale alle normative vigenti, con particolare riferimento ai requisiti igienico-sanitari e di sicurezza ed i relativi oneri saranno scomputati dai canoni dovuti con le modalità riportate nei seguenti paragrafi. Tali interventi includono, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Ripristino condizioni di salubrità;
- Garanzia dell'accessibilità interna (abbattimento barriere architettoniche);
- Messa a norma e certificazione degli impianti.

La manutenzione straordinaria della struttura resta a carico dell'Amministrazione Comunale, purché i guasti non siano imputabili a incuria o dolo del Locatario. Per tali interventi, come nel caso di interventi urgenti e indifferibili, qualora l'Amministrazione non possa intervenire con tempestività, le parti concordano l'esecuzione dei lavori a cura del Locatario secondo le seguenti modalità:

1. **Autorizzazione:** Gli interventi devono essere preventivamente autorizzati in forma scritta previa presentazione di un preventivo vistato dal Responsabile del Settore Tecnico comunale.
2. **Modalità di Scomputo:** Le spese regolarmente documentate e autorizzate potranno essere scomputate dal canone mensile dovuto.
3. **Limite dello Scomputo:** La compensazione avverrà in forma dilazionata in misura **non superiore al 50% di ogni singola mensilità**, fino a concorrenza della somma ammessa e comunque entro la scadenza della locazione.
4. **Segnalazione Danni:** Il Locatario ha l'obbligo di segnalare immediatamente all'Ente qualsiasi danno strutturale, adottando ogni misura necessaria per tutelare l'incolumità pubblica.

Alla scadenza, revoca o risoluzione della locazione, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di manutenzione. In virtù del principio di accessione, tutte le migliorie, addizioni e opere fisse realizzate dal Locatario (anche se autorizzate) resteranno acquisite di diritto al patrimonio indisponibile del Comune di Nociglia a titolo gratuito. Il Locatario rinuncia sin d'ora a ogni diritto di indennizzo, rimborso o ritenzione, fatto salvo lo scomputo del canone come disciplinato nell'articolo precedente.

Prima dell'inizio dell'attività, il locatario dovrà presentare agli organi competenti, la SCIA per l'attività oggetto del presente bando prescritta dalle norme vigenti. L'autorizzazione all'esercizio delle attività è correlata alla struttura oggetto di gara, decade alla scadenza della locazione ed è esclusa ogni forma di trasferimento in altra sede e di subingresso di altro soggetto, salvo i diritti degli eredi. Sono a carico dell'affidatario tutti gli oneri connessi alla presentazione della pratica sanitaria.

Relativamente all'esercizio dell'attività, è fatto obbligo al Locatario:

- di rispettare i contenuti del Capitolato d'Oneri;
- di astenersi dall'utilizzare la struttura per usi diversi da quelli a cui è destinata;
- di garantire adeguate condizioni igienico-sanitarie dei locali;
- di accertarsi che i generi di consumo da somministrare siano genuini e della migliore qualità;
- di curare che l'esercizio sia sempre fornito di tutto quanto necessario per la migliore esecuzione del servizio;
- di assumere, se necessario, il personale idoneo ed in numero adeguato alle esigenze del servizio;
- di applicare integralmente, tutte le vigenti norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e negli accordi integrativi dello stesso riguardanti la categoria e ad assicurare i dipendenti medesimi anche contro gli infortuni sul lavoro;
- di rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno che, per fatto proprio o della famiglia o dei collaboratori o dei dipendenti, anche colposo, dovesse derivare all'Amministrazione Comunale, che non dovrà quindi essere menzionata e che pertanto sarà esonerata da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura, in tutti i suoi rapporti con i terzi, sia che attengano a contratti di fornitura per

l'esercizio, sia che attengano ai rapporti con gli utenti.

## 5) Durata e canone della Locazione

La locazione avrà una durata **di anni 9** a partire dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabile allo scadere dello stesso per un pari periodo, subordinato a una verifica della permanenza dell'interesse pubblico e dei requisiti del locatario, se di volontà ed espresso accordo tra le parti, previa negazione delle condizioni economiche e modalità di espletamento del servizio. E' vietato il sub ingresso nella titolarità della gestione.

Il canone annuo minimo a base d'asta è fissato in **€. 4.000,00** (Euro quattromila/00), esente IVA. I concorrenti dovranno presentare un'offerta economica al rialzo rispetto a tale importo.

Detto canone verrà corrisposto in rate mensili anticipate e incrementate della percentuale offerta in sede di gara.

Il canone di locazione, definito con la procedura di gara, sarà aggiornato annualmente ed automaticamente in base all'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT (mese di riferimento quello di sottoscrizione del contratto).

Al locatario non viene corrisposto alcun compenso per i servizi prestati, in cambio ha però il diritto di gestire ed incamerare i proventi derivanti dall'esercizio dell'attività.

## 6) Destinazione d'uso e attività escluse

Il locale potrà essere destinato all'esercizio di qualsiasi attività commerciale, artigianale o di servizi, purché compatibile con le norme urbanistiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e con il decoro urbano e la quiete pubblica. Sarà cura del locatario verificare la fattibilità dell'attività proposta e ottenere tutte le autorizzazioni necessarie prima dell'avvio.

Sono tassativamente escluse le seguenti attività:

- Attività moleste o inquinanti: esercizi che comportino superamento dei limiti di emissione sonora o emissioni in atmosfera non autorizzate;
- Gioco d'Azzardo e Ludopatia: installazione di apparecchi e congegni da intrattenimento nonché l'esercizio di scommesse o giochi che possano contrastare con le finalità sociali di prevenzione del disturbo da gioco d'azzardo;
- Attività lesive del Decoro Urbano;
- Commercio di Materiali Pericolosi: Vendita di armi, munizioni, esplosivi o fuochi pirotecnici;
- Sedi Politiche o Religiose: Utilizzo dei locali come sedi permanenti di partiti, sindacati o associazioni di culto;
- Locali esclusivamente automatizzati: è vietata la configurazione dell'attività nella sola forma di "vending machine shop" (distributori automatici H24) senza presidio umano.

## 7) Garanzie e Coperture assicurative

1. **Cauzione Definitiva:** prima della firma del contratto, l'aggiudicatario deve presentare una cauzione (fideiussione bancaria o assicurativa) pari al 5% dell'importo totale del contratto. Tale garanzia serve

a coprire eventuali inadempimenti e sarà restituita entro 90 giorni dalla fine della locazione, previa verifica dello stato dei luoghi;

2. **Assicurazioni Obbligatorie:** il Locatario deve attivare, a proprie spese, le seguenti polizze:
  - Polizza RCT: Responsabilità Civile verso Terzi e prestatori d'opera, con un massimale minimo di € 500.000,00;
  - Polizza Incendio e Rischi: Copertura per l'immobile (inclusi atti vandalici ed eventi atmosferici) con massimale congruo al valore del bene;
3. **Obblighi informativi:** Il Locatario deve consegnare copia delle polizze prima del contratto e presentare ogni anno al Comune la prova dell'avvenuto pagamento dei premi (quietanze).

## 8) Consegna dell'immobile e Responsabilità

1. **Verbale di consegna e consistenza:** entro 15 giorni dalla firma del contratto, le parti sottoscriveranno un verbale di consegna/consistenza per verificare lo stato dell'immobile e degli impianti;
2. **Mancata presentazione:** se l'aggiudicatario non si presenta alla consegna senza giustificato motivo, il Comune potrà annullare l'aggiudicazione, incamerare la cauzione e procedere a una nuova gara, vietando al soggetto inadempiente la futura partecipazione;
3. **Responsabilità:** il Locatario è l'unico responsabile per danni a persone o cose derivanti dall'attività. Il Comune di Nociglia è sollevato da ogni responsabilità civile o penale relativa alla gestione dei beni affidati.

## 9) Divieto di modifiche non autorizzate

1. **Innovazioni e trasformazioni:** Dopo l'avvio dell'attività, è vietato apportare modifiche o innovazioni ai locali e agli impianti senza aver prima ottenuto un'autorizzazione scritta dal Comune;
2. **Migliorie di gara:** Restano consentite esclusivamente le migliorie tecniche proposte in sede di offerta e approvate dalla commissione.

## 10) Modalità di svolgimento del servizio

Il servizio potrà essere svolto per tutto l'anno solare e/o potrà rimanere chiuso secondo tempi e modalità da concordare con l'ufficio Attività produttive del Comune di Nociglia. Per lo svolgimento del servizio è osservato l'orario di apertura, in ottemperanza alle disposizioni vigenti nel settore dei pubblici servizi. L'orario di apertura dovrà comunque essere preventivamente concordato con l'ufficio attività produttive e dovrà essere affisso ben visibile nel locale.

## 11) Revoca locazione e decadenza affidamento

Il Comune di Nociglia potrà diffidare il Locatario ad adempiere, prefissandogli un congruo termine non inferiore a 10 giorni, nei casi di inadempimento grave e ingiustificato degli obblighi di cui al presente capitolato, ed in particolare:

- nel caso che il locatario non provveda ad attivare la struttura entro il termine fissato dal Capitolato d'Oneri;
- nel caso che venga riscontrata la vendita di generi avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non corrispondenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle disposizioni legislative e regolamenti vigenti per simili

trasgressioni;

- nel caso di ripetute violazioni delle modalità di svolgimento del servizio debitamente contestate;
- nel caso di mancata manutenzione ordinaria quando l'intervento sia segnalato o richiesto dai tecnici dell'Amministrazione;
- nel caso di inadempimento degli obblighi assicurativi, anche a favore di terzi, nonché quelli relativi al pagamento di contributi previdenziali ed assistenziali per lavoratori;
- nel caso di inosservanza delle norme di igiene ai sensi della legislazione vigente e delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D. Lgs n.81/2008;
- nel caso di irregolarità di posizione fiscale relativa all'attività di gestione del servizio affidato, comunque accertata;
- per il venir meno, per qualsiasi motivo, dell'autorizzazione sanitaria;
- nel caso di mancato pagamento di tre mensilità consecutive di canone come stabilito dal precedente art. 5.

Qualora il Locatario, diffidato ad adempiere non vi provveda entro il termine prefissatogli, l'Amministrazione Comunale potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza della locazione ed alla risoluzione del contratto con semplice preavviso di un mese, mediante raccomandata A/R. Qualora alle irregolarità o inadempienze che possano aver dato luogo alla risoluzione anticipata del rapporto contrattuale consegua per l'Amministrazione Comunale il diritto ad eventuali risarcimenti, l'Amministrazione Comunale si rivarrà sulla cauzione, salva ulteriore azione di risarcimento per il danno eccedente, senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Il contratto s'intenderà comunque immediatamente risolto:

- nel caso di cessione del servizio o di subappalto dello stesso a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma;
- nel caso di locazione abusiva e di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile e delle aree di pertinenza;
- nel caso di fallimento del Locatario, salva la facoltà dell'Amministrazione di consentire al Curatore del fallimento la continuazione provvisoria del contratto sino al nuovo affidamento in locazione. La locazione, inoltre, verrà revocata qualora, durante l'esercizio, il Locatario per qualsiasi motivo perda i requisiti soggettivi indispensabili per essere intestatario di autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

## **12) Recesso anticipato**

È facoltà del Locatario recedere anticipatamente dalla locazione oggetto del presente atto mediante lettera raccomandata/PEC da inviare almeno 6 (sei) mesi prima. In tal caso l'Amministrazione Comunale potrà escutere la fidejussione fino all'importo non corrisposto maggiorato degli interessi senza che il Locatario possa far valere alcuna pretesa di sorta.

In caso di recesso anticipato da parte del Locatario, le somme spese per migliorie e non ancora scomutate dal canone resteranno acquisite all'Ente senza che il Locatario possa pretendere alcun rimborso o indennizzo.

## **13) Trattamento dei dati personali.**

Ai sensi del **Regolamento UE 2016/679 (GDPR)** e del D.Lgs 196/2003 e s.m.i., i dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità legate alla presente procedura, si rende noto che:

- a) titolare del trattamento, nonché responsabile SUAP, è il Comune di Nociglia nella persona dell'Ing.

Giovanni Saporito;

- b) il trattamento è finalizzato allo svolgimento della gara e dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti, alle condizioni di cui all'articolo 18 del decreto legislativo n. 196 del 2003;
- c) il trattamento è realizzato per mezzo delle operazioni o complesso di operazioni di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), del decreto legislativo n. 196 de 2003, con o senza l'ausilio di strumenti elettronici o comunque automatizzati, mediante procedure idonee a garantirne la riservatezza, effettuate dagli incaricati al trattamento a ciò autorizzati dal titolare del trattamento;
- d) dati personali conferiti, anche giudiziari, il cui trattamento è autorizzato ai sensi degli articoli 21 e 22 del decreto legislativo n. 196 del 2003, con provvedimento dell'Autorità garante n. 7 del 2009 (G.U. n. 13 del 18 gennaio 2010— s.o. n. 12), Capi IV, numero 2), lettere d) ed e), sono trattati in misura non eccedente e pertinente ai fini del procedimento di gara e l'eventuale rifiuto da parte dell'interessato a conferirli comporta l'impossibilità di partecipazione alla gara stessa;
- e) i dati possono venire a conoscenza degli incaricati autorizzati dal titolare e dei componenti degli organi che gestiscono il procedimento, possono essere comunicati ai soggetti cui la comunicazione sia obbligatoria per legge o regolamento o a soggetti cui la comunicazione sia necessaria in caso di contenzioso;
- f) l'interessato che abbia conferito dati personali può esercitare i diritti di cui all'articolo 13 del predetto decreto legislativo n. 196 del 2003.

#### **14) Elezione del domicilio e controversie tra appaltatore ed ente appaltante**

Per gli effetti del presente capitolato e per tutte le conseguenze dal medesimo derivanti, l'Amministrazione Comunale elegge il proprio domicilio in Nociglia, Piazza Risorgimento, 51. Per qualsiasi controversia riservata alla cognizione del giudice ordinario, che dovesse insorgere tra le parti, è competente il foro di Lecce.

#### **15) Informazioni e Chiarimenti**

Per qualsiasi informazione o chiarimento sul presente avviso, è possibile contattare l'Ufficio Patrimonio del Comune di Nociglia ai seguenti recapiti:

- **Telefono:** 0836502839;
- **Email:** [ufficiotecnico@comune.nociglia.le.it](mailto:ufficiotecnico@comune.nociglia.le.it)

Il presente avviso, gli allegati e ogni eventuale comunicazione o rettifica saranno pubblicati all'Albo Pretorio online del Comune di Nociglia e sul sito istituzionale: [www.comune.nociglia.le.it](http://www.comune.nociglia.le.it)

**Nociglia, li 04.05.2026**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA IV**

**Ing. Giovanni Saporito**