



Balerna, 21 settembre 2022

CAPITOLATO

Concorso gerenza e locazione del Grotto Sant'Antonio Balerna

RM 1021/20.09.2022

A. TERMINI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. **Il Municipio di Balerna**, in base all'art. 167 LOC, apre il concorso per la gerenza e locazione del Grotto Sant'Antonio, situato nell'omonimo parco pubblico nel Comune di Balerna.

Il capitolato, da allegare debitamente e validamente sottoscritto all'offerta che sarà presentata, come pure eventuali informazioni sono ottenibili presso la Cancelleria comunale (tel 091 695 11 60 – mail: cancelleria@balerna.ch).

2. Sopralluogo

Per i concorrenti è previsto un sopralluogo obbligatorio fissato per il 10 ottobre 2022 alle ore 10:00, con ritrovo direttamente presso il Grotto Sant'Antonio.

Lo scopo del sopralluogo è di prendere visione degli spazi e dei contenuti che sono locati e di conseguenza dei luoghi in cui si dovrà lavorare rendendosi conto delle particolarità dell'edificio e delle sue immediate vicinanze.

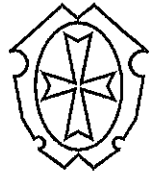
3. Requisiti richiesti:

3.1 Gerente

Con l'inoltro dell'offerta, il concorrente dovrà indicare il nominativo del gerente a cui sarà affidata la gestione dell'esercizio pubblico.

Il gerente dovrà ottemperare i seguenti requisiti:

- domicilio in Svizzera;
- buona condotta;
- sana costituzione fisica idonea alla funzione;
- diploma cantonale di esercente (art. 11 Lear) o certificato di capacità per gestire tale esercizio pubblico (art. 55 Lear, tipo 2) valido per l'intero periodo di affidamento della struttura;
- assenza di procedure esecutive in corso;
- assenza di pendenze con il pagamento di tasse e oneri sociali.



3.2 Società

Qualora l'offerta fosse presentata da una, o costituenda società, dovranno essere ottemperati i seguenti requisiti:

- sede legale in Svizzera;
- assenza di procedure esecutive in corso;
- assenza di pendenze con il pagamento di tasse e oneri sociali.

Inoltre i requisiti di cui all'art. 3.1 dovranno essere ottemperati da almeno un socio.

4. Documentazione da inoltrare:

Con l'inoltro dell'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- capitolato di concorso debitamente sottoscritto;
- proposta concettuale riferita all'impostazione che si intende perseguire nella gestione del Grotto.

Per il gerente i seguenti documenti:

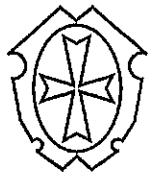
- curriculum professionale;
- fotografia formato passaporto;
- questionario (autocertificazione) sullo stato di salute;
- certificato di domicilio (sono esonerati i domiciliati a Balerna);
- diploma cantonale di esercente o certificato di capacità per esercenti;
- estratto recente del casellario giudiziale;
- certificato di buona condotta (sono esonerati i domiciliati a Balerna);
- dichiarazione UEF attestante l'assenza di procedure esecutive in corso.

Per la società i seguenti documenti:

- dichiarazione UEF attestante l'assenza di procedure esecutive in corso
- dichiarazione pagamento imposte e oneri sociali
- per il socio che fungerà da gerente tutti i documenti elencati nel paragrafo precedente.

In sede di valutazione delle offerte, il Municipio si riserva di richiedere le dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento di oneri sociali, imposte e rispetto CCL ai sensi dell'Art. 39 del Regolamento di applicazione della legge sulle commesse pubbliche e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici (RLCPubb/CIAP).

Il Municipio si riserva un termine di 5 giorni entro il quale dovranno essere prodotti eventuali documenti mancanti o integrativi.



5. Ulteriore documentazione e colloqui

Il Municipio si riserva la facoltà di richiedere ulteriori documenti durante l'esame delle offerte come pure di tenere, dove ritenuto opportuno, specifici colloqui.

6. Criteri di valutazione:

La scelta del locatario avverrà con il più ampio margine di apprezzamento e ad esclusivo giudizio del Municipio, sulla base di un esame specifico che valuterà le proposte gestionali e organizzative nonché l'esperienza lavorativa.

Le candidature con le relative proposte concettuali riferite all'impostazione che si intende perseguire nella gestione del Grotto saranno valutate secondo i seguenti criteri:

- | | | |
|------|--|------|
| a) | Proposta gestionale e organizzativa: | 60 % |
| | Sottocriteri: | |
| a.1) | Offerta enogastronomica rapportata al contesto del luogo e della realtà balernitana | 50% |
| a.2) | Integrazione del progetto gestionale (atmosfera, arredo, servizio, ecc.) rapportata al contesto del luogo e della realtà balernitana | 50% |
| b) | Esperienza lavorativa, in relazione alla proposta e alla tipologia di oggetto: | 40% |
| | Sottocriteri: | |
| b.1) | Esperienza in un grotto/ristorante: | 70% |
| b.2) | Conoscenza del territorio: | 30% |

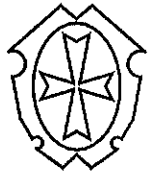
Il punteggio per i criteri e sottocriteri di valutazione va da una nota minima pari a 2 a una nota massima pari a 6.

Criteri d'assegnazione delle note:

Nota 2	Non rispecchia per nulla le intenzioni del Municipio
Nota 3	Non rispecchia le intenzioni del Municipio
Nota 4	Rispecchia solo in parte le intenzioni del Municipio
Nota 5	Rispecchia sostanzialmente le intenzioni del Municipio
Nota 6	Rispecchia appieno le intenzioni del Municipio

7. Giuria

La valutazione delle proposte e l'assegnazione delle note è effettuata da una giuria composta dal Municipio.



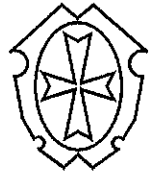
8. Termini e modalità d'inoltro delle offerte

Le offerte devono pervenire alla Cancelleria comunale, Via S. Gottardo 90, 6828 Balerna, in busta chiusa e sigillata, con la dicitura esterna **“Concorso gerenza e locazione del Grotto Sant’Antonio”**, entro le **ore 17:00 di venerdì 21 ottobre 2022**.

Offerte incomplete o che, per qualsiasi motivo, non dovessero giungere entro il termine fissato, non saranno prese in considerazione.

9. Annullamento del concorso

In presenza di candidature ritenute non idonee il concorso può essere annullato ad esclusiva discrezione del Municipio.



B. ELEMENTI DEL CONTRATTO E ALTRE CONDIZIONI

10. Condizioni contrattuali

I contenuti del presente capitolato sono vincolanti per la presentazione della candidatura, rispettivamente per il contratto di gestione e locazione del Grotto Sant'Antonio"

Essi dovranno pertanto essere rispettati in tutti i suoi aspetti.

11. Caratteristiche principali dell'oggetto locato

Gli immobili e il terreno dati in locazione sono così composti:

- part. 358 sub F (locale grotto PT con annessi cucina, locale ripostiglio sovrastante), portico con annesso cantine
- part. 358 sub L (magazzino)
- part. 358 sub X (WC pubblici)
- part. 358 terreno (spazi in ghiaietto esterni al Grotto e al porticato)

I locali non sono arredati. A discrezione del nuovo locatario potrà essere ritirato l'inventario della precedente gestione.

Il locatario deve provvedere all'arredamento del Grotto e conservare il tutto in uno stato decoroso e ad assicurare una corretta manutenzione.

Resta vietato l'uso di altre aree di proprietà comunale per l'esercizio del Grotto. Per il posteggio si può usufruire delle aree pubbliche designate a tale scopo, che non possono essere riservate per i bisogni esclusivi della clientela.

Durante i giorni e orari d'apertura i servizi pubblici devono rimanere sempre aperti e usufruibili anche all'utenza esterna del Grotto.

Il locatario è tenuto a mettere a disposizione gratuitamente – per un massimo di 6 giorni sull'arco dell'anno civile – le strutture del Grotto (portico, aree esterne, servizi) a favore delle società ricreative, sportive e culturali attive a Balerna, ritenuto un preavviso di almeno due mesi, inoltrato per il tramite del locatore. In queste occasioni le società potranno gestire autonomamente, nelle aree messe a disposizione, il servizio delle bibite e delle vivande.

12. Competenze

Al locatario compete la pulizia e la manutenzione di tutti gli spazi locati, comprese le aree esterne assegnate.

La pulizia dei bagni pubblici compete al locatario durante i giorni d'apertura dell'esercizio pubblico; i rimanenti giorni la pulizia spetta al locatore. La fornitura del relativo materiale d'uso compete al locatore.

In occasione degli eventi a favore delle società, l'onere di pulizia al termine delle manifestazioni è posto a carico delle medesime.

**13. Inizio della gestione**

L'avvio dell'attività di ristorazione del Grotto Sant'Antonio dovrà avvenire al più tardi entro il 31 marzo 2023.

14. Durata del contratto e disdetta

Il contratto di locazione ha una durata di 5 anni, con possibilità di inoltrare disdetta per ognuna delle parti 6 (sei) mesi prima della scadenza.

In seguito esso si rinnova di anno in anno, se non disdetto da una delle due parti con preavviso di 6 mesi.

Il primo anno è considerato periodo di prova. È riconosciuta facoltà alle parti di disdire il contratto per la fine di tale periodo con preavviso di 3 (tre) mesi.

15. Disdetta anticipata

Qualora le condizioni del capitolato e la gestione secondo i criteri dichiarati dall'offerente non fossero rispettati da parte del locatario, il Municipio ha facoltà di inoltrare la disdetta anticipata del contratto con un preavviso di 6 mesi.

16. Canone di locazione e spese

Il canone è stabilito in Fr. 14'400.— (quattordicimila quattrocento) annui e dovrà essere pagato in rate mensili anticipate.

A partire dal 1° gennaio 2024 sarà adeguato, di anno in anno ed eventualmente aumentato in adeguamento all'indice del costo della vita, ritenuto quale indice base quello del 31 dicembre 2022.

Al locatario è chiesto un deposito o una fidejussione bancaria solidale o una garanzia assicurativa dell'importo di Fr. 6'000.— (seimila).

Nel caso in cui il concetto gestionale dovesse comportare delle migliorie strutturali approvate dal Municipio le parti converranno un adeguamento del canone di locazione proporzionale ai costi sostenuti dal Comune.

Le tasse per il consumo di energia elettrica e gas sono a carico del locatario. Il locatore fornisce gratuitamente l'acqua potabile necessaria all'esercizio del grotto.

Le spese di riparazione fino a Fr. 500.— per singolo caso sono a carico del locatario.



17. Periodo d'apertura

L'apertura dell'esercizio pubblico è prevista durante tutto l'anno, almeno per le giornate di venerdì e viglie di giorni festivi infrasettimanali, a partire dalle ore 12.00; il sabato, le domeniche e i giorni festivi tutto il giorno.

L'offerente ne dovrà pertanto tener conto nell'allestimento della sua proposta gestionale e di conduzione.

18. Conduzione del Grotto

La conduzione del Grotto deve conformarsi strettamente a quanto sancito dall'art. 24 cpv 1 e 2 del Regolamento di applicazione della legge sugli esercizi pubblici del 16.03.2011, che recita:

“Il Grotto e il canvetto sono esercizi dove i cibi e le bevande vengono serviti in un ambiente rustico e semplice, di stile e di carattere ticinese, situato, di regola, in zone discoste e ombreggiate. Essi devono disporre di una cantina tipica e di un ampio piazzale adibito a servizio esterno con attrezzatura intonata alle loro caratteristiche.

I prezzi praticati devono essere contenuti e adeguati alle caratteristiche tipiche del servizio e delle prestazioni a favore della clientela, determinate dalla categoria di esercizio pubblico”.

19. Obblighi del locatario

Il gerente deve possedere i requisiti posti della legge sugli esercizi pubblici e a gestire personalmente il Grotto. Tutte le relative spese, nonché le tasse concernenti l'esercizio del grotto sono a carico del locatario.

Il locatario gerente si impegna inoltre, sotto pena di rescissione del contratto nei termini disposti al punto 15, a:

- assicurare alla clientela un servizio cortese e sollecito;
- mantenere in perfetto stato di efficienza e avere la massima cura della struttura, impianti e apparecchi in uso;
- assumere le responsabilità per il rispetto delle norme igieniche e del buon costume, osservando al riguardo le leggi e ordinanze in vigore;
- assumere le spese di esercizio concernenti la struttura locata; eventuali spese straordinarie dovranno essere preventivamente autorizzate dal Municipio;
- assumere la costante pulizia dei locali, dei servizi igienici durante i giorni d'apertura e degli spazi esterni assegnati;
- alla fine di ogni esercizio gli spazi locati devono essere lasciati ordinati e puliti.

20. Ordine e tranquillità

Durante il periodo di apertura, il locatario ha l'obbligo di garantire l'ordine e la tranquillità dei propri avventori per rapporto agli spazi pubblici circostanti.

21. Sublocazione

La sublocazione è vietata.

**22. Responsabilità civile**

Il locatario si assume, a norma di legge, l'assicurazione responsabilità civile verso terzi o cose per infortuni o danni che dovessero essere causati nell'ambito dell'esercizio pubblico.

Il locatore assicura gli stabili contro i danni dovuti ad incendio o danni delle acque, escluso il contenuto.

23. Termine della locazione

Al termine della locazione il locatario dovrà consegnare i locali nello stato in cui li ha ricevuti, salvo la normale usura. Egli non potrà pretendere indennizzi di sorta per qualsiasi titolo.

Il locatore non assume alcun impegno a subordinare successivi contratti di locazione all'obbligo del ritiro o dell'indennizzo totale o parziale dello inventario di proprietà del locatario.

Nei confronti del nuovo gerente, il locatario non potrà in particolare vantare pretese di indennità per la clientela.

24. Diritto sussidiario

Per quanto non contemplato nel presente capitolato, valgono le disposizioni nel contratto di locazione e del Codice delle obbligazioni in materia di locazione.

25. Termini di reclamo e ricorso

Contro il bando, i documenti del concorso è data facoltà di reclamo al Municipio entro 10 giorni dalla data di messa a disposizione degli atti di concorso (art. 208 LOC).

Contro la decisione del Municipio sul reclamo è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato entro il termine di 30 giorni dall'intimazione della stessa.

Contro la decisione di assegnazione è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato entro il termine di 30 giorni dall'intimazione della stessa.

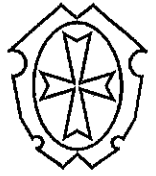
Il ricorso, di principio, non ha effetto sospensivo.

Per il Municipio

Il Sindaco
Avv. Luca Pagani

Il Segretario
Angelo Russo





C. INFORMAZIONI SUL/LA CONCORRENTE E DICHIARAZIONI

Generalità complete del/la concorrente e/o della Società che esso rappresenta:

Indirizzo completo:

Telefono / Cellulare: _____

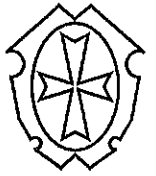
e-mail: _____

Esperienze nel settore della ristorazione

SI NO

Se sì, descrizione:

Generalità complete del/la gerente



Nominativo e indirizzo completo:

Diploma o certificato di capacità di esercente (documento necessario)

SI NO

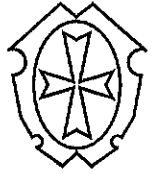
Tipo di diploma/certificato

Altre qualifiche professionali (es. cuoco, enologo, ecc.)

Esperienze nel settore della ristorazione

SI NO

Se sì, descrizione:



Dichiarazione

Il/la sottoscritto/a, prendendo atto del presente capitolato ed accettandone tutte le condizioni, concorre per la gerenza e locazione del Grotto di Sant'Antonio.

Luogo e data:

Firma:
