

COMUNE DI AMENO  
PROVINCIA DI NOVARA

**AVVISO PUBBLICO PER L’AFFITTO COMMERCIALE DELL’UNITÀ  
IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI AMENO FRAZIONE VACCIAGO**

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 04.02.2019 e della determinazione n. 18 del 11.02.2019 è indetta una procedura di evidenza pubblica per l’affidamento dell’immobile di proprietà comunale sito in via Mameli n. 1, per la durata di 6 (SEI) anni a decorrere dalla data di stipulazione del contratto di locazione commerciale.

*A) DISPOSIZIONI GENERALI DELL’AVVISO*

**1. Ente concedente**

Comune di Ameno - Piazza Marconi n.1 - 28010 AMENO (NO)

Tel. (+39) 0322 998103 - Fax (+39) 0322 998206

Codice Fiscale: 00452150030 - Partita IVA: 00452150030

E-mail: [ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it](mailto:ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it)

Posta Elettronica Certificata: [ameno@pec.it](mailto:ameno@pec.it)

Web: <http://www.comune.ameno.novara.it>

Le offerte devono pervenire all’ufficio protocollo del Comune di Ameno all’indirizzo di cui sopra.

**2. Tipologia di servizio e di contratto**

Affitto di immobile commerciale per la somministrazione di cibi e bevande (Bar) della struttura sita in Ameno frazione Vacciago – via Mameli n. 1.

L’immobile oggetto della locazione è a destinazione d’uso vincolata (Bar) pertanto è vietata qualsiasi modificazione di destinazione non autorizzata, pena l’immediata risoluzione del contratto.

Il Comune di Ameno non assume obblighi od oneri di natura economica d’alcun genere nei confronti del conduttore o dei soggetti terzi con riferimento alla gestione.

IMPORTO MENSILE DEL CANONE DOVUTO AL COMUNE POSTO A BASE D'ASTA: € 300,00 (euro trecento/00). Al termine di ogni anno il canone oggetto dell'affitto sarà aumentato secondo l'indice di adeguamento ISTAT.

Di dare atto che in sede di prima attivazione del contratto d'affitto commerciale, a titolo di incentivo e considerata la modesta affluenza turistica nel periodo invernale, si conviene di stabilire che la prima rata del canone decorrerà dal 1 maggio 2019.

IMPORTO COMPLESSIVO POSTO A BASE D'ASTA NEL PERIODO DI 6 ANNI: € 21.000,00 così ripartiti: € 3.000,00 per il primo anno e € 3.600,00 per gli anni successivi, importo soggetto ad adeguamento Istat.

DURATA: SEI ANNI con decorrenza 1° Aprile 2019

### **3. Luogo di esecuzione**

Ameno (NO), Via Mameli n. 1

### **4. Disposizioni e norme applicabili**

Disposizioni di cui agli artt. 1571 – 1614 del Tit. III Capo VI del C.C., dalle disposizioni della L. 431/98 che ha parzialmente abrogato la legge n. 392/78, nonché la L.R. 15/04/1985 n. 31 e s.m.i. - disciplina delle strutture ricettive extralberghiere.

La partecipazione alla gara implica la piena conoscenza dell'informativa ai sensi art.13 Regolamento UE 2016/679 e D.Lgs. 10 agosto 2018 n.101, e si traduce in espressione di assenso al trattamento dati personali forniti per le finalità connesse alla gara.

### **5. Obblighi particolari**

L'affittuario si impegna a versare, al momento della stipula del contratto, un importo di € 900,00 pari a tre mensilità del canone a titolo di cauzione definitiva.

L'affittuario si impegna ad operare coerentemente alle linee guida dell'Amministrazione comunale in ambito turistico, ovvero privilegiando l'ospitalità di soggetti interessati al turismo lento e a basso impatto ambientale (turismo a piedi, in bicicletta, mountain bike) e culturale. Si impegna pertanto a mantenere stretti e costanti rapporti con l'Amministrazione comunale, la ProLoco e il Tavolo Turismo per garantire la necessaria coerenza. Si impegna inoltre ad inserire nelle proprie pubblicazioni, distribuite su scala locale e nazionale, per via telematica e/o su carta stampata, non solo le indicazioni relative alla struttura oggetto del bando (allo scopo di diffonderne la conoscenza e promuoverne l'utilizzo) ma anche delle su richiamate linee guida. L'affittuario è obbligato a mantenere stabilmente materiali promozionali delle attività oltre che un angolo dedicato al Girolibro del Quadrifoglio.

L'affittuario dovrà provvedere a gestire l'attività attraverso proprio personale e si dovrà impegnare a proprie cure e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile e dovrà

provvedere a tutte le spese inerenti il funzionamento della struttura (riscaldamento – luce – acqua – rifiuti – telefono ecc.).

Dovrà altresì provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree a verde facenti parte dell'immobile oggetto di affitto commerciale e alla spalatura della neve.

Resterà in capo al Comune tutto ciò che riguarda la manutenzione straordinaria della struttura in sé e per sé considerata (a tal proposito l'affittuario dovrà sottoporre all'attenzione del Comune gli eventuali interventi da realizzare).

Mentre la responsabilità per ciò che attiene i profili della sicurezza e quella relativa all'attività espletata nella struttura sarà in capo all'affittuario, il quale dovrà stipulare apposita polizza assicurativa RCT/O (Responsabilità Civile verso Terzi) con massimale minimo consentito di € 3.000.000,00, nonché polizza incendio sulla struttura e sul contenuto a primo rischio assoluto per un massimale di € 60.000,00.

Alla scadenza dell'affitto l'immobile e le pertinenze, dovranno essere restituiti in buono stato di manutenzione generale, dandosi atto che non potrà essere richiesto dall'affittuario alcun rimborso o compenso nemmeno a titolo di miglioria.

Tutte le spese imposte e tasse afferenti il contratto di affitto saranno a totale carico dell'affittuario.

**È fatto assoluto divieto di installare apparecchiature di gioco che erogino vincite in denaro.**

## **6. Documenti**

Il presente Bando è disponibile presso l'Ente all'indirizzo del medesimo, oppure scaricando la documentazione tramite il sito internet del Comune di Ameno.

## **7. Criteri di aggiudicazione**

Si procederà all'aggiudicazione ispirandosi ai criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

## **8. Termine per il ricevimento delle offerte**

Data 06.03.2019 ore 12:00

## **9. Modalità di apertura delle offerte**

Data 08.03.2019 ore 08:00

## **10. Procedure di ricorso**

Entro 30 giorni può essere presentato ricorso al Tribunale amministrativo regionale per il Piemonte di Torino.

#### **A) CANONE DI AFFITTO**

Il canone di affitto sarà quello offerto in sede di gara. Il corrispettivo previsto a favore del Comune dovrà essere versato anticipatamente presso la tesoreria comunale, con cadenza quadrimestrale.

#### **B) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Sono ammessi alla gara:

- impresa/ditta individuale iscritta alla C.C.I.A.A.;
- cooperativa iscritta nelle sezioni dell'Albo Regionale delle Cooperative o il corrispondente Albo competente per territorio di appartenenza;
- altri soggetti che si impegnino ad iscriversi nel Registro imprese della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) nel caso di aggiudicazione entro e non oltre il 30/04/2019.

Costituiscono requisiti soggettivi alla gara:

- Possesso in capo al titolare dell'impresa individuale, o, in caso di società, in capo al legale rappresentante o al suo preposto (da indicare in sede di gara) dei requisiti per l'esercizio dell'attività previsti dalla legge regionale n. 38/2006;
- Assenza delle cause ostative a contrattare con la pubblica amministrazione e, quindi, il possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale di cui rispettivamente agli artt. 80 e 83 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

#### **C) MODALITÀ E TERMINI**

I soggetti interessati dovranno inviare apposito plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno indicazione del mittente e la dicitura "NON APRIRE – LOCAZIONE COMMERCIALE VACCIAGO AMENO". Tale plico dovrà contenere a sua volta tre buste (la busta A relativa alla documentazione, la busta B relativa all'offerta tecnico – qualitativa e la busta C relativa all'offerta economica). Il plico dovrà pervenire al seguente indirizzo: Comune di Ameno – Piazza Marconi 1 – 28010 Ameno (NO) entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **06.03.2019** a mezzo del servizio postale ovvero tramite consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Ameno.

In tal caso la consegna potrà essere effettuata esclusivamente dalle ore 10.00 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì e dalle ore 9.30 alle ore 11.30 il sabato.

#### **D) DOCUMENTAZIONE PROBATORIA**

## BUSTA A - DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La busta A, da inserire nel plico sopra descritto, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante la dicitura “BUSTA A DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE ALLA GARA” e il nominativo del soggetto concorrente, dovrà contenere:

- il “Modulo di partecipazione - Allegato B) (compilato in ogni sua parte) contenente sia la domanda di partecipazione alla gara sia l'autodichiarazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R.445/00 e successive modifiche, del possesso dei requisiti di ordine generale e di capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e dell'assenza delle cause di esclusione;
- fotocopia documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i della suddetta dichiarazione sostitutiva;
- attestato di avvenuto sopralluogo obbligatorio rilasciato dal Comune attestante che l'impresa ha preso conoscenza, recandosi sul posto, delle condizioni del luogo e dell'immobile oggetto del presente contratto.

Si precisa che al sopralluogo saranno ammessi esclusivamente il rappresentante legale, o suo delegato, le cui qualità e qualifica dovranno essere dimostrate in sede di sopralluogo mediante la produzione di idonea documentazione probante.

Il sopralluogo avverrà nei giorni del 27.02.2019 alle ore 14:30 e 04.03.2019 alle ore 10:00, con ritrovo sul luogo, con comunicazione preventiva della data scelta da parte dei partecipanti via mail all'indirizzo [ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it](mailto:ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it) o via pec all'indirizzo [ameno@pec.it](mailto:ameno@pec.it).

Si informa ai sensi del D. Lgs. 10.08.2018, n. 101, che i dati forniti dai concorrenti alla gara verranno raccolti e pubblicati così come previsto dalle norme in materia di appalti pubblici.

La mancanza o incompletezza della documentazione prodotta comporta l'esclusione dalla gara e l'impossibilità di aprire le altre buste contenute nel plico. La dichiarazione dovrà essere completa di fotocopia, ancorché non autenticata, di valido documento d'identità della persona che firma.

## BUSTA B – OFFERTA TECNICO QUALITATIVA – QUALITÀ DEL PROGETTO E DEL SERVIZIO.

La seconda busta (busta B) debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante la dicitura “busta B – offerta tecnico – qualitativa” e il nominativo del soggetto concorrente dovrà contenere l'offerta tecnica, debitamente sottoscritta.

## BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA

La terza busta (busta C) debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante la dicitura “BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA” e il nominativo del soggetto concorrente, dovrà contenere l’offerta prettamente economica, secondo fac-simile allegato C).

### ***E) CRITERI DI AFFIDAMENTO***

L’aggiudicazione avverrà con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell’articolo 95 del D.Lgs. 50/2016, da valutarsi sulla base degli elementi di seguito descritti e con attribuzione dei punteggi come segue:

Il punteggio (**max 100 punti**) sarà così stabilito:

- 1) OFFERTA ECONOMICA: **MAX 30 punti**
- 2) OFFERTA TECNICO QUALITATIVA: **MAX 70 punti**

**1) OFFERTA ECONOMICA** redatta in competente bollo sottoscritta, a pena di inammissibilità, dal legale rappresentante dell’offerente.

OFFERTA DEL CANONE DI AFFITTO, avendo riguardo all’importo a base d’asta fissato nel presente bando di gara: € 300,00 mensili. (L’offerta del canone di affitto dovrà essere espressa sia in cifre che in lettere con l’avvertimento che, in caso di discordanza, è ritenuta valida l’offerta più vantaggiosa per l’Amministrazione).

Sono ammesse solo offerte al rialzo. In caso fosse stata presentata una sola offerta si potrà ugualmente procedere all’aggiudicazione purché la medesima sia valida e ritenuta congrua dall’Amministrazione comunale.

Al fine dell’attribuzione del punteggio si terrà conto del rialzo complessivo a base d’asta: pertanto il coefficiente massimo di 30 sarà attribuito alla ditta che produrrà l’offerta al prezzo più alto.

Alle altre Ditte si attribuiranno i punteggi (Px) mediante la seguente proporzione matematica:

$$Px = (\text{prezzo offerto}/\text{maggior prezzo offerto}) * 30$$

### **2) OFFERTA TECNICO QUALITATIVA**

Il criterio determinante per la valutazione della qualità dell’offerta è volto a dimostrare la capacità progettuale, organizzativa ed innovativa del soggetto concorrente e si concretizzerà attraverso:

#### **1) Curriculum professionale**

#### **2) Proposta progettuale di utilizzo e sistemazione dei locali e arredo della struttura**

**3) Aver esercitato in proprio negli ultimi sei anni l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

Il proponente dovrà garantire, pena esclusione, l'inizio dell'attività **entro il 19.04.2019 salvo cause di forza maggiore.**

**QUALITÀ DEL PROGETTO E DEL SERVIZIO:** MAX 70 PUNTI attribuibili dalla Commissione aggiudicatrice in base alla valutazione di qualità del progetto e del servizio distinti come segue:

a) Curriculum professionale **massimo 30 punti** così ripartiti:

- Conoscenza, certificata da istituti legalmente riconosciuti, di lingue straniere: **massimo 10 punti**
- Precedenti esperienza lavorative in ambito di somministrazione cibi e bevande: **massimo 20 punti**

b) Proposte progettuali **massimo 30 punti** così ripartiti:

- Migliorie da apportare all'intero complesso al fine di rendere più funzionale e accogliente lo stesso: **massimo 20 punti**
- Orari e periodi di apertura/chiusura della struttura : **massimo 10 punti**

c) Aver esercitato in proprio negli ultimi sei anni l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (non conclusasi con fallimenti a carico di persone fisiche e/o società): **massimo 10 punti**

Dovranno essere specificati gli interventi che si intendono effettuare, costi e tempi di realizzazione sintetizzati in apposita tabella riepilogativa con relativo cronoprogramma.

Si precisa che tutte le attrezzature fisse e gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria migliorativa apportati diventeranno automaticamente di proprietà del Comune ed il richiedente non potrà in alcun modo pretenderne la restituzione o il rimborso.

***F) COMMISSIONE DI VALUTAZIONE***

L'esame e la valutazione dei concorrenti e delle offerte sarà affidata a una Commissione nominata dal Responsabile del Servizio, e sarà formata da n. tre componenti esperti, compreso il Presidente. La commissione sarà assistita da un segretario verbalizzante.

La procedura di evidenza pubblica si svolgerà il giorno venerdì **08/03/2019** alle ore **08:00** presso la sede municipale del Comune di Ameno Piazza Marconi, 1.

**Il plico contenente le buste A), B) e C) dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 06/03/2019.**

La Commissione procederà:

- a) Alla verifica del corretto invio dei plichi;
- b) All'apertura dei plichi regolarmente pervenuti;
- c) All'apertura della busta A documentazione;
- d) Alla verifica della correttezza della documentazione prodotta e, in esito negativo, alla non ammissione alla gara;
- e) Alla proclamazione dei concorrenti ammessi alla gara;
- f) All'apertura della busta B offerta tecnica per verificare la sussistenza della documentazione ivi contenuta.

La Commissione si riunirà in seduta riservata per valutare il merito del contenuto delle offerte tecniche e attribuire il relativo punteggio.

La Commissione procederà quindi, previa pubblicazione all'albo on line del Comune dei punteggi attribuiti in relazione dell'offerta tecnica, all'apertura della busta C) offerta economica e all'attribuzione del relativo punteggio, nonché alle somme dei suddetti punteggi per ciascun concorrente.

Individuata l'offerta economicamente più vantaggiosa, verrà redatta la graduatoria sulla base della quale verrà effettuata l'aggiudicazione.

A seguito della verifica del possesso dei requisiti prescritti, l'aggiudicazione diviene efficace, pertanto il Comune comunicherà l'aggiudicazione definitiva.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta ammissibile e si riserva altresì di non aggiudicare nel caso in cui nessun offerta pervenuta sia considerata appropriata.

In tal caso nulla sarà dovuto a coloro che avranno partecipato alla procedura ad alcun titolo.

Garanzie: prima della stipulazione del contratto di locazione e quale condizione essenziale per potervi procedere, l'aggiudicatario dovrà predisporre adeguata garanzia, di fidejussione bancaria o assicurativa sia per il corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali (per un importo di tre mensilità del canone), la quale dovrà comunque essere corrisposta all'avente titolo, prima dell'entrata in possesso dell'immobile. L'Amministrazione chiederà all'aggiudicatario la produzione della relativa polizza assegnando all'uopo un termine perentorio di giorni 15. La fidejussione dovrà prevedere, a pena di inammissibilità, l'operatività a semplice richiesta scritta entro 15 giorni, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 C.C., nonché rinuncia alle eccezioni opponibili dal debitore principale ai sensi dell'art. 1945 C.C.

#### ***G) RICHIESTA DI DOCUMENTI E INFORMAZIONI***



Copie dell'Avviso pubblico possono essere scaricati dal sito [www.comune.ameno.novara.it](http://www.comune.ameno.novara.it). Gli stessi possono essere richiesti presso il Comune di Ameno – Ufficio Comunale, P.zza Marconi n.1 – Tel. 0322 998103 Fax 0322 998206 e-mail [ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it](mailto:ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it) PEC [ameno@pec.it](mailto:ameno@pec.it)

Per qualunque chiarimento ed informazione ci si potrà rivolgere allo sportello comunale dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.30, il lunedì dalle 15:45 alle 17:45 e il sabato dalle 9:30 alle 11:30.

#### ***H) NORME PARTICOLARI***

- Il recapito del plico contenente documentazione e offerte rimane a rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- trascorso il termine stabilito non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altro appalto;
- in caso di discordanza fra l'offerta economica espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione;
- non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini previsti o sul quale non sia riportata la dicitura relativa alla specificazione dell'appalto nonché l'intestazione della Ditta;
- non sarà ammessa a gara l'offerta che non sia contenuta nelle apposite buste interne debitamente chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura;
- le firme apposte nella documentazione inserita nel plico principale e nell'offerta dovranno essere della stessa persona, precedentemente identificata quale Legale Rappresentante o persona munita di regolare mandato;
- la seduta di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o al giorno successivo. È dichiarata deserta nel caso in cui non pervenga alcuna offerta;
- il Presidente si riserva, in sede di gara, la facoltà di acquisire il parere degli uffici comunali, rinviando l'aggiudicazione a successiva data, dandone comunicazione ai presenti o di non procedere all'aggiudicazione in favore di alcuna ditta per comprovati motivi;
- l'offerente resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta, il comune di Ameno non assumerà verso la ditta alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la gara in questione e ad essa necessari e dipendenti, avranno conseguito piena efficacia giuridica.

Ameno, 11/02/2019

Il Responsabile del Servizio  
F.to Dott.ssa Noemi Brambilla