

COMUNE DI AMENO
PROVINCIA DI NOVARA

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE IMMOBILIARE
SITA IN COMUNE DI AMENO FRAZIONE TABARINO DA
DESTINARE AD USO COMMERCIALE**

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 09.05.2022 e della determinazione n. 54 del 17.05.2022 è indetta una procedura di evidenza pubblica per l'affidamento dell'immobile di proprietà comunale sito in Frazione Tabarino n. 7, 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

Posta Elettronica Certificata: 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-Ristorante) della struttura sita in Ameno Frazione Tabarino n. 7 secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando, nel locale in argomento, sono presenti degli arredi e delle attrezzature di proprietà del precedente conduttore il quale si è dichiarato disponibile a cederle per la somma e alle condizioni da trattare privatamente in separata sede. Qualora il conduttore risultante vincitore all'esito della presente gara e il

precedente conduttore non trovassero un accordo sulla cessione di detti arredi ed attrezzature, quest'ultimo ha l'obbligo di lasciare immediatamente libero il locale.

L'immobile oggetto della locazione è a destinazione d'uso vincolata (Bar/Ristorante) 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.

3. Durata delle locazione

La locazione avrà durata di sei anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto da approvarsi con formale atto e fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata.

La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall'assegnazione.

4. Canone di locazione

Il canone mensile dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti.

L'importo del canone mensile a base d'asta è fissato in **€ 350,00** (euro trecentocinquanta/00). Al termine di ogni anno il canone oggetto dell'affitto sarà aumentato secondo l'indice di adeguamento ISTAT.

L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello 2 allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni trimestre (10 Gennaio per il trimestre Gennaio – Marzo, 10 Aprile per il trimestre Aprile – Giugno, 10 Luglio per il trimestre Luglio – Settembre e 10 Ottobre per il trimestre Ottobre – Dicembre), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

5. Disposizioni e norme applicabili

Disposizioni di cui al R.D. 827/1924 e per le parti non contemplate in tale Regio Decreto, le disposizioni del Decreto Legislativo 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto compatibili nonché la L.R. 15/04/1985 n. 31 e s.m.i.

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

6. Obblighi principali del conduttore

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- a. intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di concessione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti;
- b. **pagare trimestralmente, in via anticipata**, il canone di concessione quale risulterà ad esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di concessione;
- c. **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 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;
- d. provvedere a gestire l'attività attraverso proprio personale;
- e. provvedere alle **manutenzioni ordinarie** dei locali e degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;
- f. **intestare a proprio carico tutte le utenze** e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore;
- g. provvedere alla **manutenzione ordinaria delle aree a verde** facenti parte dell'immobile oggetto di affitto commerciale;
- h. sono a carico del soggetto conduttore **gli oneri per eventuali interventi di miglioria** sull'immobile ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione dell'attività. Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve **essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione**

comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;

- i. tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore;
- j. assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Ameno da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.
- k. a versare, al momento della stipula del contratto, un importo di € 1.050,00, pari a tre mensilità del canone, a titolo di cauzione definitiva. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze;
- l. **a stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:**
 - A garanzia di danni all' unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti: Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 500.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici.
 - A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di Ameno e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere esibiti sia la cauzione definitiva che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

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).

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.

7. Soggetti legittimati a partecipare 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 la data di stipula del contratto.

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 di esclusione previste dall'art. 38 del D.LGS n. 163/2006 e smi.
- 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.
- Possesso dei requisiti morali previsti dagli artt. 11 e 92 del TULPS di cui al R.D. 773/1931 e che non sussistono cause di divieti, decadenza e sospensione di cui alla L. 575/1965.

8. Criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia ottenuto il miglior punteggio sommando quello derivante dal progetto (Busta "B") e quello derivante dall'offerta economica (Busta "C") che verranno valutati dalla Commissione giudicatrice sulla base dei sotto indicati fattori ponderali, a ciascuno dei quali è attribuito il seguente punteggio:

8.1 PROGETTO DI GESTIONE DEI LOCALI fino a 50 punti

Il progetto dovrà comprendere:

- progetto di miglioramento dell'immobile (lavori di sistemazione, tinteggiatura ecc.) **fino a 10 punti**;
- quantità di personale impiegato **fino a 5 punti**;
- esperienza specifica (valutazione Curriculum del personale e di ogni documentazione comprovante esperienze professionali strettamente legate alle attività del settore) / titolo di studio attinente **fino a 5 punti**;
- imprenditori di giovane età compresa tra 20 e 35 anni **fino a 10 punti** (assegnazione proporzionale);
- piano delle attività promozionali (comunicazione, organizzazione eventi promozione, utilizzo di prodotti tipici locali) del locale **fino a 15 punti**;
- capacità di attivare forme di sinergia tra le diverse realtà commerciali ed associative locali **fino a 5 punti**;

8.2 OFFERTA ECONOMICA fino a 50 punti

L'interessato dovrà formulare un'offerta in aumento rispetto al canone di locazione mensile posto a base di gara che è pari ad euro 350,00 nella misura di legge.

In ogni caso il canone offerto verrà valutato secondo la seguente formula matematica di attribuzione del punteggio con arrotondamento in eccesso:

$$\text{punteggio da attribuire all'offerta} = \frac{\text{offerta presa in esame} \times 50}{\text{offerta più alta}} \text{ (punteggio massimo)}$$

50 è il punteggio massimo attribuibile.

Per la formulazione dell'offerta deve essere utilizzato il **modello 2** allegato al presente bando. Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo.

Qualora due o più imprese abbiano conseguito il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria formata dalla Commissione e, pertanto, siano state poste a pari merito al primo posto della graduatoria, si procederà ad estrazione a sorte dell'Impresa aggiudicataria.

La proposta formulata costituisce impegno unilaterale. Per ciò che attiene alle penalità ed alle cause di rescissione del contratto si rinvia ai contenuti del contratto di locazione che forma parte integrante del presente bando, nonché alla normativa vigente in materia.

Si precisa che la mancata attivazione della soluzione proposta nel termine di tre mesi, eventualmente prorogabile per comprovati motivi per ulteriori tre mesi, dalla data di sottoscrizione del contratto, comporta la facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere alla risoluzione del contratto. In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare il contratto di locazione con il soggetto che segue in graduatoria.

9. Modalità e termini di presentazione delle domande

Il plico deve pervenire mediante raccomandata o a mano, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, **delle ore 12.00 del giorno 06.06.2022** al Protocollo del Comune di Ameno (No).

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all' intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

“NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER L’AFFITTO COMMERCIALE DELL’UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI AMENO FRAZIONE TABARINO”

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, tre buste contraddistinte rispettivamente con le lettere:

“A” Documentazione amministrativa all'interno della quale inserire il **Modello 1** allegato debitamente compilato;

“B” Progetto;

“C” Offerta economica all'interno della quale inserire il **Modello 2** allegato debitamente compilato.

Le tre buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, dovranno recare l'indicazione del mittente ed essere controfirmate sui lembi di chiusura.

Busta “A”

La busta “A”, recante la scritta esterna “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

1) la domanda di partecipazione (Modello 1 allegato al presente bando) che, **pure a pena di esclusione**, deve:

- essere compilata in lingua italiana e in marca da bollo € 16,00;
- indicare le generalità della persona fisica oppure la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A. della persona giuridica;
- essere datata e sottoscritta dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;

2) la domanda deve contenere tutti gli elementi richiesti ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il legale rappresentante ovvero il delegato munito di procura speciale;

3) la dichiarazione di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme da esso richiamate, inclusa nel modello 1;

4) fotocopia documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i della suddetta dichiarazione sostitutiva;

5) attestato di avvenuto sopralluogo obbligatorio rilasciato dal Comune attestante che l'impresa ha preso conoscenza, recandosi sul posto, delle condizioni del luogo oggetto di locazione. 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 previa specifica richiesta via mail all'indirizzo ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it o via pec all'indirizzo 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, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta "B"

La busta "B", recante la scritta esterna "PROGETTO" dovrà contenere, a pena di esclusione, una dettagliata descrizione del Progetto di gestione del locale.

Busta "C"

La busta "C", recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, a pena di esclusione, in marca da bollo da € 16,00, l'indicazione del canone mensile offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale), utilizzando il Modello 2 allegato al presente bando. Si rammenta che il canone mensile a base d'asta è fissato in € 350,00 e verrà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno e automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara né offerte "condizionate" o "a termine", pena l'esclusione dalla gara.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

10. Espletamento della gara

Data 06/06/2022 ore 15:00

L'esame e la valutazione dei concorrenti e delle offerte sarà affidata a una Commissione di valutazione 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 giovedì 06.06.2022 alle ore 15:00 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 06.06.2022.

La Commissione procederà:

- Alla verifica del corretto invio dei plichi;

- All'apertura dei plichi regolarmente pervenuti;
- All'apertura della busta A "documentazione amministrativa";
- Alla verifica della correttezza della documentazione prodotta e, in esito negativo, alla non ammissione alla gara;
- Alla proclamazione dei concorrenti ammessi alla gara;
- All'apertura della busta B "progetto" 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 seguendo le disposizioni impartite dall'art. 8.1 del presente bando;

La Commissione procederà quindi, all'apertura della busta C) offerta economica e all'attribuzione del relativo punteggio, nonché alle somme dei suddetti punteggi per ciascun concorrente.

Sommati i punteggi attribuiti al progetto (Busta B) e all'offerta economica (Busta C) la Commissione provvederà alla redazione di una 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.

11. Tutela dei dati personali

Ai sensi del D. Lgs. 10 agosto 2018 n.101/2018, si precisa che la raccolta dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura per l'appalto dei servizi in oggetto. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara. I dati saranno trattati con liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, e saranno registrati, organizzati e conservati in archivi informatici e/o cartacei.

12. Richiesta di documenti e informazioni

Copie dell'Avviso pubblico possono essere scaricati dal sito 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 PEC 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.

13. Norme particolari

- Il recapito del plico contenente documentazione, progetto e offerta economica 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;
- il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile per motivi di interesse pubblico di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data dandone comunque comunicazione ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare pretese alcune al riguardo;
- 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, 17 maggio 2022

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Noemi Brambilla

Firmato digitalmente