

BANDO PUBBLICO

PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE COMUNALE "VECCHIO FRANTOIO OLEARIO"

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 26/06/2019 ad oggetto "Affidamento in locazione ad uso commerciale dell'immobile comunale "Vecchio frantoio oleario", sito nella SP n. 23 - Piano a livello stradale e distinto in catasto al Foglio 21 Mappale n. 223. Indirizzi."

SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione ad un soggetto privato (in seguito denominato anche conduttore) un immobile facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, di seguito meglio descritto e destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 1. Finalità.

Il Comune di Elini intende concedere in locazione l'immobile sito in Elini nella SP n. 23 (Piano a livello stradale) e distinto in catasto al Foglio 21 Mappale n. 223 e la porzione di area adiacente (identificata nella planimetria catastale allegata) secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. 2. Oggetto.

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è destinato allo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande e allo sviluppo turistico-culturale" del Comune, al fine di organizzare un'adeguata e moderna risposta alla nuova " domanda turistica", non più di "villeggiatura stanziale" ma orientata alla fruizione " di bene storico-artistico-culturale e naturale".

- i locali concessi dovranno essere un ambiente culturalmente vivace ed accogliente anche in termini di arredamento e allestimento, luogo di socializzazione per persone o gruppi interessati alla cultura, alla letteratura, alle diverse forme di espressione artistica, capace di coniugare proposte culturali ed informative con soluzioni più spiccatamente commerciali, dove si possa anche bere un caffè, un aperitivo o consumare uno spuntino;
- il bacino di utenza non deve essere dato solo dai cittadini locali, ma anche dai turisti e da quanti verranno allettati dalle proposte culturali offerte da questa nuova struttura e stimolati a frequentare la zona;
- la struttura in parola dovrà costituire luogo di incontro per iniziative culturali organizzate dall'affidatario e concordate con l'Amministrazione comunale, o proposte dalla stessa Amministrazione e realizzate dal concessionario;
- nei locali potranno essere esposti materiali illustrativi, libri, giornali, mostre, nonché altro materiale per promuovere la conoscenza del territorio nei suoi aspetti storico-culturali, folcloristici, artistici ed enogastronomici.

Art. 3. Durata della locazione.

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del contratto, rinnovabile alla suddetta scadenza per un uguale periodo alle stesse condizioni, fatta salva la positiva verifica da parte del Comune dell'avvenuto rispetto di tutti gli impegni assunti del conduttore.

Il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento salva disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della data di riconsegna dei locali con lettera raccomandata A/R.

Art. 4. Canone di locazione annuo

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

L'importo del canone **annuale** a base d'asta è fissato **in €. 2.000,00** e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. 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 il modello 2 allegato al presente bando.

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

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

Art. 5. Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Potrà partecipare al presente bando qualunque soggetto (singolo o associato) dotato di capacità giuridica e di agire nonché della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che sia in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59.

La domanda di partecipazione al bando, predisposta secondo il Modello 1 allegato dovrà:

1. essere redatta in marca da bollo da € 16,00 allegando una fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;

2. essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal partecipante;

3. contenere:

a) per le persone fisiche: il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza ed il codice fiscale (come da fac-simile allegato);

b) per le persone giuridiche: la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante;

c) l'attestazione di presa visione dell'immobile da rilasciarsi a cura del responsabile del procedimento o suo delegato, dal quale risulti che, previa identificazione anagrafica e della qualifica, la persona fisica o società come rappresentata dal titolare o dal legale rappresentante, ha preso visione dell'immobile e dell'area annessa da dare in locazione. La presa visione potrà essere effettuata durante gli orari di apertura al pubblico previo appuntamento telefonico con il RUP al n. 078233069 int. 3.

d. di essere consapevole che la presente offerta è immediatamente vincolante;

4. contenere una dichiarazione che attesti:

a. di non trovarsi in alcuna situazione che costituisca causa di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione e di non trovarsi in alcuno dei casi di esclusione previsti all'art. 80 del d.lgs 50/2016.;

b. di essere in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art.71 del decreto Legislativo 26 marzo 2010 n.59,

c. di conoscere ed accettare tutte le condizioni e le specificazioni indicate nel bando di gara;

d. di impegnarsi a svolgere, in caso di aggiudicazione, presso l'immobile oggetto di gara, l'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto delle norme di legge e di settore;

e. di impegnarsi a costituire, entro la data di sottoscrizione del contratto, la polizza fideiussoria che copra il Comune in caso di mancato pagamento del canone e le polizze assicurative di cui all'art 8 lett. h) ed i) del bando che tengano indenne il Comune proprietario da tutti i rischi da qualsiasi causa determinati e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione ed esercizio dell'attività.

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in loco dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

Sono, inoltre, esclusi dalla partecipazione al presente bando i soggetti (persone fisiche o giuridiche) che abbiano debiti di qualunque natura nei confronti del Comune o che abbiano già avuto precedenti rapporti gestori con il Comune e che si siano interrotti illegittimamente e/o senza giustificato motivo.

Art. 6. Requisiti professionali.

E' ammesso a partecipare alla gara chi possieda alla data di sottoscrizione del contratto di concessione il seguente requisito di carattere professionale:

- iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura nel settore alberghiero e della ristorazione;

Art. 7. 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:

7.1) PROGETTO DI GESTIONE DEI LOCALI fino a 50 punti

Il progetto dovrà comprendere:

× progetto di miglioramento dell'immobile con specifica e dettagliata indicazione della tempistica di esecuzione dello stesso (lavori di sistemazione, tinteggiatura ecc.) **fino a 20 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 10 punti;**

× piano delle attività promozionali, con precisa indicazione del numero di attività minime da svolgersi annualmente (comunicazione, organizzazione eventi, promozione di prodotti tipici locali ecc) del locale **fino a 20 punti;**

7.2) OFFERTA ECONOMICA: fino a 50 punti

L'interessato dovrà formulare un'offerta in aumento rispetto al canone di locazione **annuo** posto a base di gara che è pari ad **euro 2.000,00** 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:

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

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 ed il mancato rispetto della stessa costituisce causa di risoluzione del contratto. 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.

Art. 8. 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 semestralmente, 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) 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;
- d) **garantire l'effettivo e diretto esercizio dell'attività commerciale** e l'apertura al pubblico in almeno l'80% della somma di tutti i fine settimana e dei giorni festivi dell'anno ed in almeno l'90% della somma di tutti i giorni della stagione estiva individuata con decorrenza dal 1° giugno al 30 settembre di ogni anno, salvo comprovati motivi che ne giustifichino la chiusura;
- e) **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; La tariffa rifiuti viene calcolata sulla base della stima attuale corrispondente ad una somma pari a circa 2.300,00 euro annuali;

f) 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. In ogni caso il Conduttore non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la locazione. Le migliorie specificamente autorizzate, comportanti un incremento durevole del valore economico del bene locato, potranno essere oggetto di rimborso parziale o totale da parte del Comune.

g) tutte le **autorizzazioni necessarie per l'avvio delle attività** saranno ad esclusivo carico del conduttore;

h) assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Elini 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;

i) stipulare idonea **fideiussione per un importo pari ad una annualità del canone annuo** offerto, quale risulterà ad esito di gara. L'atto di fideiussione potrà essere rilasciato dai seguenti soggetti:

- la fideiussione bancaria da primario Istituto di Credito;

- la polizza fideiussoria, dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo Cauzioni (D.P.R. 13.2.1959 n. 449 e successive modificazioni e legge 10.6.1982 n. 348).

L'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione è di versare l'importo della cauzione, in tutto o in parte, su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. La validità è fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

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. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante.

l) stipulare polizza con primaria Compagnia assicurativa:

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore deve stipulare idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile, per un importo minimo pari ad € 200.000,00. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

Art. 8. Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta.

Il plico deve pervenire mediante raccomandata del servizio delle Poste Italiane S.p.A. ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, **delle ore 13:00 del giorno 31/10/2019**, al Protocollo del Comune di Elini (NU), in via Pompei n 27 (cap. 08040); è altresì possibile la consegna a mano dei plichi direttamente a mezzo di terze persone, entro lo stesso termine perentorio, al medesimo indirizzo di cui sopra.

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 LOCAZIONE IMMOBILE VECCHIO FRANTOIO OLEARIO DA DESTINARSI AD USO COMMERCIALE ”

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:

1) la domanda di partecipazione (Modello 1 allegato al presente bando) che 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 in copia autentica dichiara il rispetto dei requisiti previsti agli artt. 5 e 6 del bando.

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;

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comporta l'esclusione dalla gara.

Busta “B”

La busta “B”, recante la scritta esterna “PROGETTO” dovrà contenere, una dettagliata descrizione del Progetto di gestione del locale, con specifica indicazione della **tempistica** di attuazione del progetto stesso e di ogni singola proposta progettuale.

Busta “C”

La busta “C”, recante la scritta esterna “OFFERTA ECONOMICA” dovrà contenere, **a pena di esclusione**, l'indicazione del canone annuo 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 annuale a base d'asta è fissato in € 2.000,00 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.

Art. 9. Espletamento della gara.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Il **giorno 07/11/2019, alle ore 11:00** presso la sede comunale in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui agli artt. 5 e 6 e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A".

Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, sempre in seduta aperta, procederà all'apertura della busta "B" contenente il Progetto. Successivamente procederà, in seduta segreta, all'apertura della Busta "C" contenente l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Ai fini dello svolgimento della gara, per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento al Titolo II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in quanto applicabile.

Art. 10 Spese

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno le parti in egual misura, ex art. 8, L. 392/1978.

Art. 11 Trattamento dei dati personali

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto delle disposizioni normative in materia. A tal fine si rinvia al relativo allegato dal titolo " Informativa relativa al trattamento dei dati personali raccolti per la gestione dei bandi di gara".

Art. 12 Responsabilità del procedimento – Chiarimenti ed informazioni

Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Donatella Piras dipendente del Comune di Elini. Informazioni e copia del bando possono essere richieste all'Ufficio Segreteria del Comune di Elini tel. 078233069 int 1 - e-mail: comunediellini@tiscali.it.

Art. 13 Disposizioni finali

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o

interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di negoziazione per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente sono pubblicati sul sito internet del Comune di Elini <http://elini.nu.it/>

Il Responsabile del Servizio Amministrativo
Rosalba Deiana

ALLEGATI:

- 1. MODELLO 1: MODULO DI DOMANDA E DICHIARAZIONE DA INSERIRE NELLA “BUSTA A”**
- 2. MODELLO 2: MODULO OFFERTA ECONOMICA DA INSERIRE NELLA “BUSTA C”**
- 3. PLANIMETRIA CATASTALE**
- 4. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI PER LA GESTIONE DEI BANDI DI GARA**