



COMUNE DI ROCCARASO
Medaglia d'Oro al Valor Militare



Comune di Roccaraso
PARTENZA
10/06/2023
Prot. n. 5401

COMUNE DI ROCCARASO

Settore III – Area Tecnica

Servizio Urbanistica e Ambiente, LL.PP. e Patrimonio

Viale degli Alberghi n. 2/A – 67037 Roccaraso (AQ)

Tel. 0864/6192.202 – Fax 0864/6192.222

PEC: protocollo.roccaraso@pec.it – E-mail: responsabiletecnico@comune.roccaraso.aq.it

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE AD USO PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 - D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei Contratti Pubblici)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

In esecuzione dei seguenti atti:

- deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 23 aprile 2015, esecutiva a termini di legge, contenente gli indirizzi per l'affidamento in locazione dei locali di proprietà comunale ad uso pubblico esercizio di Bar-Caffè e simili e nomina della Commissione di Gara;
- determinazione Settore Tecnico n. 55 (Reg. Gen. n. 201) del 09 giugno 2023, esecutiva, di approvazione del presente bando ed avviso d'asta;

RENDE NOTO

che il giorno **30 Giugno 2023, dalle ore 11:00**, presso gli uffici del Settore Tecnico del Comune di Roccaraso, in Viale degli Alberghi n. 2/A, si procederà, mediante unico esperimento, da parte di apposito seggio di Gara nominato, alla presenza degli interessati che ritenessero di partecipare, all'affidamento in locazione mediante asta pubblica del seguente bene patrimoniale comunale:

Locali destinati ad uso pubblico esercizio (Art. 1, comma 91 lett. f L.R. Abruzzo n. 11/2008 e s.m.i.) siti in Roccaraso - Piazza Giovanni Leone nn. 9/10 – Piano terra - contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Roccaraso al Fg. 7 - p.lla 1697 – sub 4 e 5 di mq. complessivi 57,79.

Il Bar è composto dai locali individuati planimetria allegata (*sub A*), tutti siti al piano terra dell'edificio suindicato, dotati di impianti tecnologici.

La locazione del Bar avverrà mediante la stipulazione del relativo contratto subordinatamente all'esito del procedimento di gara e delle verifiche di legge.

1. STAZIONE APPALTANTE

Comune di Roccaraso

Viale degli Alberghi n. 2/A

67037 Roccaraso (AQ)

Codice Fiscale 82000150662

P.E.C.: protocollo.roccaraso@postecert.it

Telefono 0864/61921

Fax 0864/619222

2. DURATA

La locazione ha la durata di 6 (sei) anni con possibilità di rinnovo automatico. Alla scadenza il conduttore dovrà provvedere, entro trenta giorni, alla riconsegna dell'immobile e degli arredi, come da verbale di consistenza redatto in contraddittorio con l'Amministrazione, liberi da persone e cose.

3. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone mensile dovuto dal locatario sarà quello da lui offerto in sede di gara, che non potrà comunque essere inferiore ad Euro 1.500,00 (Euro Millecinquecento/00), come indicato dall'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 53 del 23/04/2015.

Il canone verrà aggiornato annualmente ed automaticamente, dal secondo anno di locazione, secondo le rivalutazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il canone dovrà essere versato mensilmente, entro il giorno 10 di ciascun mese.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

4.1 Requisiti di ordine generale.

4.1.1 Potranno partecipare alla gara i soggetti:

- a. che non si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione ai sensi dell'art.80 del D.Lgs. n.50/2016;
- b. che non si trovino nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale;
- c. che non abbiano riportato condanne penali per reati contro il patrimonio;

4.1.2 I partecipanti non dovranno avere pendenze di qualsiasi genere o esposizioni debitorie che li pongano in situazioni di contrasto nei confronti del Comune di Roccaraso e/o sue società partecipate, di altri enti pubblici o di associazioni/organismi locali. Il requisito dovrà essere documentato da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445.

4.2 Requisiti di ordine speciale.

I partecipanti dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge, anche regionali, per lo svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Detti requisiti dovranno essere posseduti al momento della presentazione dell'offerta.

5. RICOGNIZIONE PRELIMINARE

I partecipanti alla gara sono tenuti a visitare preliminarmente i locali oggetto della locazione, pena l'esclusione dalla gara. La visita dovrà essere effettuata previo appuntamento da fissare ESCLUSIVAMENTE a mezzo mail da inviare entro il termine perentorio di 3 giorni dalla scadenza del presente bando al seguente recapito: utsangro@gmail.com . Le visite concordate con gli uffici comunali verranno effettuate durante l'orario di apertura al pubblico.

6. MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'asta verrà esperita col metodo delle offerte segrete (R.D. n. 827 del 1924) e sarà aggiudicata al concorrente che avrà offerto il punteggio più elevato, tenuto conto dei fattori e requisiti di seguito elencati. In caso di offerte uguali si procederà ad ulteriore incanto tra i pari offerenti, in caso di ulteriore parità, ovvero in caso di mancata offerta in questa fase, si procederà a sorteggio ex art. 77 del R.D. n. 827/1924.

L'asta sarà aggiudicata anche se verrà presentata un'unica offerta, purché in aumento o almeno pari al prezzo fissato nel presente bando, e comunque ritenuta valida dall'amministrazione.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al canone base d'asta.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive, sostitutive, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare, né è ammessa la cessione dell'aggiudicazione.

7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Offerta segreta sulla scorta dei sotto indicati fattori ponderali:

1. offerta economica a rialzo sull'importo del canone mensile a base di gara è di Euro 1.500,00 (Euro Millecinquecento/00);
2. esperienza lavorativa/professione nel settore/attività (somministrazione di alimenti e bevande e/o attività correlate e similari);
3. Ammodernamento e revisione dei locali.

A tal fine vengono stabilite le seguenti scale di punteggio per ciascun elemento di valutazione:

1. OFFERTA ECONOMICA

- a. 1,00 punto per ogni Euro 100,00 (Euro Cento/00) mensili offerti in più rispetto al canone minimo di locazione mensile come sopra indicato; i rialzi offerti, ai soli fini dell'attribuzione del punteggio, verranno arrotondati al centinaio inferiore.

2. ESPERIENZA LAVORATIVA

- a. 0,5 punti per aver esercitato la professione nel settore della somministrazione di alimenti e bevande e/o attività correlate e similari per ogni anno negli ultimi cinque anni; frazioni inferiori all'anno non concorreranno all'attribuzione di punteggio;

Il requisito di cui sopra dovrà essere dimostrato con idonea documentazione o autocertificazione e soggetto a verifica da parte dell'Ente.

3. AMMODERNAMENTO E REVISIONE DEI LOCALI

- a. Massimo 3,00 punti per l'esecuzione di interventi migliorativi degli impianti tecnologici;
- b. Massimo 3,00 punti per l'ammodernamento degli arredi, comprensivo di smontaggio, carico, scarico e trasporto, nell'ambito del territorio comunale, degli arredi esistenti;

8. TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Roccaraso – Ufficio Protocollo, sito in Viale degli Alberghi n. 2/a, entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **29 giugno 2023**, un plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: “*Asta Pubblica per la locazione dell'esercizio pubblico*”

Il plico dovrà pervenire entro il suddetto termine perentorio, pena l'esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune di Roccaraso a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r., ovvero con consegna a mano.

Il recapito del plico è a rischio esclusivo dell'offerente.

A garanzia dell'offerta, i concorrenti dovranno eseguire un deposito cauzionale di € 500,00 (Euro Cinquecento/00) mediante assegno circolare, non trasferibile intestato al Comune di Roccaraso.

La predetta cauzione verrà restituita all'aggiudicatario all'atto della sottoscrizione del contratto, ed agli altri partecipanti alla gara entro quindici giorni successivi a quello della gara stessa.

9. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'OFFERTA

Il plico sigillato dovrà contenere altre buste sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura, contenenti:

Busta n. 1 recante all'estero la dicitura: "*DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA*", contenente, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

a. La domanda di partecipazione alla gara, in carta da bollo di € 16,00, con indicato il nome, cognome, luogo e data di nascita del richiedente, sua residenza e codice fiscale, se impresa individuale; negli altri casi, la domanda dovrà indicare denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e partita Iva della società e le generalità del legale rappresentante.

La domanda dovrà essere datata e sottoscritta dalla persona fisica, dal titolare nel caso di ditta individuale o da persona munita di poteri di rappresentanza negli altri casi;

b. Qualora l'offerente non sia una persona fisica, la dichiarazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, della titolarità della rappresentanza legale o procura speciale in copia autentica;

c. La dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti di ordine generale indicati all'art. 5.1 del presente avviso e di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;

d. La dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti abilitativi all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in base alla normativa vigente;

e. Il presente avviso sottoscritti in ogni pagina per accettazione di tutte le disposizioni in esso contenute;

f. L'attestazione rilasciata dal Comune di avvenuto sopralluogo;

g. La cauzione provvisoria da costituirsi a mezzo assegno circolare, come indicato al punto 8);

Busta n. 2 recante all'estero la dicitura: "*OFFERTA TECNICA*", contenente, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

a. Il curriculum comprovante l'esperienza pregressa nel settore della somministrazione di alimenti e bevande e/o attività correlate e similari o autocertificazione esperienza lavorativa pregressa;

b. Relazione tecnica descrittiva delle migliorie proposte in merito al fattore ponderale n. 3 "*AMMODERNAMENTO E REVISIONE DEI LOCALI*"

Busta n. 3 recante all'esterno la dicitura: "*OFFERTA ECONOMICA*", contenente, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

a) Offerta economica in bollo da Euro 16,00, debitamente firmata, che attesti l'importo del canone annuo offerto in aumento, di € 100,00 (Euro Cento/00) o di un multiplo di tale importo, rispetto alla base d'asta di € 1.500,00 mensili, indicata dall'Amministrazione, espresso in cifre e in lettere. Dovrà essere allegata all'offerta copia del documento di identità del sottoscrittore.

10. PROCEDURA DI GARA

La procedura di gara sarà espletata il giorno 30 Giugno 2023 con inizio alle ore 11:00 nella

sede municipale di Roccaraso, presso i locali del Settore Tecnico, e si svolgerà in seduta pubblica seguendo le fasi sotto elencate:

- a) Verifica della regolarità dei plichi e conseguente ammissione o esclusione dei concorrenti dalla gara;
- b) Apertura dei plichi, con attribuzione a ciascuno di essi di un numero progressivo che sarà riportato sulle buste sigillate contenute nel plico;
- c) Ammissione alla fase successiva dei soli concorrenti la cui documentazione sia conforme alle prescrizioni del presente avviso;
- d) Apertura delle buste n. 1: “*Documentazione Amministrativa*” con verifica della regolarità e completezza della stessa ed esclusione delle offerte eventualmente non in regola e/o carenti di documentazione;
- e) Apertura delle buste n. 2: “*Offerta Tecnica*” e verifica che in esse siano contenuti i documenti richiesti.
- f) Esame dei curricula dei concorrenti ed attribuzione dei punteggi in seduta riservata;
- g) Riapertura della seduta pubblica e comunicazione dei concorrenti ammessi in procedura;
- h) Apertura delle buste n. 3: “*Offerta Economica*” con attribuzione dei relativi punteggi secondo i criteri di cui al punto 8) del presente avviso;
- i) Attribuzione del punteggio complessivo ad ogni plico;
- j) Stesura della graduatoria finale.

Il Presidente della Commissione di Gara aggiudicherà la locazione al concorrente primo classificato nella graduatoria finale.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere nel corso della gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di Gara, al quale è riservata pure la facoltà di prorogare la gara o di stabilirne la sospensione.

La Stazione appaltante/amministrazione si riserva altresì il diritto di annullare la gara, rinviarne l'apertura delle offerte o di non procedere all'aggiudicazione in qualsiasi momento, senza che gli offerenti possano avanzare pretese di qualsiasi genere.

Non si darà corso all'apertura del plico sul quale non sia apposto il mittente o la scritta relativa alla specificazione dell'oggetto di gara, ovvero che non sia sigillata. La Commissione Giudicatrice escluderà i candidati che non presentino la documentazione richiesta o che presentino una documentazione giudicata irregolare e/o incompleta.

11. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

La stipulazione del contratto è subordinata alla verifica d'ufficio dei requisiti generali, morali e professionali dell'aggiudicatario, fra cui la presentazione del certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato per l'esercizio delle predette attività.

Qualora l'Amministrazione rilevasse l'insussistenza dei requisiti o la sussistenza delle cause di esclusione o la mancanza dei requisiti professionali, darà corso all'annullamento o alla revoca dell'aggiudicazione e procederà all'affidamento della locazione al concorrente che segue in graduatoria, con incameramento della cauzione.

La sottoscrizione del contratto resta subordinata all'ottenimento, a totali cure e spese dell'Amministrazione Comunale, di tutte le certificazioni degli impianti presenti nel locale necessarie ai termini di legge.

Il concorrente risultato vincitore, ai fini della stipulazione del contratto, dovrà presentare, entro il termine che sarà indicato, la seguente documentazione:

- a) Versamento della cauzione definitiva o presentazione di polizza fidejussoria o di fidejussione bancaria, da rinnovarsi annualmente, pari al canone di aggiudicazione per la copertura completa del canone annuale e per l'esatta esecuzione degli obblighi contrattuali, la polizza fidejussoria è condizione per la consegna al Conduttore dell'Immobile e dovrà espressamente prevedere la garanzia sia del pagamento dei canoni di locazione nei termini stabiliti, sia delle spese, ferma restando la risoluzione di diritto del contratto, sia del risarcimento di eventuali danni che si verificassero nell'Immobile, sia dell'indennità di occupazione sine titolo per mancato rilascio dell'Immobile per qualsiasi ragione ivi prevista, e comunque per l'adempimento di tutti gli obblighi contrattualmente previsti, salva comunque la facoltà del Locatore di esercitare ogni azione e ragione spettante per il recupero degli importi eccedenti la somma suindicata, oltre al risarcimento del maggiore danno. Tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del Conduttore, mentre tutti i pagamenti ed i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore del Locatore. Il Conduttore si obbliga a far pervenire copia della suddetta fideiussione entro la data di registrazione del contratto;
- b) Pagamento delle spese contrattuali nella misura e nei termini che saranno indicati;
- c) Stipulazione di una polizza assicurativa di responsabilità civile con massimale pari ad €. 1.000.000,00.

1. Condizioni di carattere generale:

- a) Il locatario provvederà a propria cura e spese all'attivazione dei contratti relativi ai servizi rete (acqua, energia elettrica, gas per cucina, telefonia, etc.) ed al pagamento dei relativi canoni nonché a sostenere le spese di riscaldamento dei locali;
- b) L'esercizio commerciale non potrà essere subaffittato, né potrà essere ceduto il contratto senza il consenso autorizzativo del Comune proprietario;
- c) L'apertura del pubblico esercizio è consentita per tutta la durata dell'anno;
- d) Il locatario sarà tenuto alla cura ed alla manutenzione ordinaria dei locali oggetto di locazione ed al rispetto delle condizioni igienico sanitarie degli spazi antistanti;
- e) Al locatario è ammessa la possibilità di presentare istanza di Concessione/Autorizzazione per l'installazione di attrezzature ed arredi all'esterno sul suolo pubblico adiacente (Piazza Leone);
- f) Qualsiasi intervento edilizio di modifica o miglioramento della struttura che la Ditta locataria ritenesse di effettuare dovranno essere richieste, nelle modalità di legge, ed autorizzate dall'Amministrazione comunale e dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale, così come, dovranno essere autorizzate dalla stessa, l'eventuali occupazioni di suolo pubblico e l'installazione di arredi estivi e invernali;
- g) Il Comune si riserva la facoltà di eseguire opere manutentive o di trasformazione, restauro o interventi di altro genere sull'immobile a sua insindacabile discrezione, salvo preavviso scritto comunicato all'affittuario con almeno 10 giorni di anticipo;
- h) Sono a carico dell'affidatario tutte le spese per l'eventuale assunzione della mano d'opera, per le assicurazioni sociali, previdenziali, infortunistiche, mutualistiche ed ogni altra, così come tutti gli oneri ed obblighi derivanti per legge dall'esercizio dell'attività prevista all'interno dei locali, declinando il Comune da ogni responsabilità dovuta per violazioni di legge;

- i) In caso di violazione delle clausole contrattuali è in facoltà del Comune concedente applicare una sanzione previa comunicazione raccomandata di avvio del procedimento o, nei casi più gravi o nel caso di ripetuta reiterazione, risolvere il contratto mediante semplice invio di una raccomandata con avviso di ricevimento;
- j) Allo scadere del periodo di locazione la ditta locataria dovrà riconsegnare i locali e gli impianti ed attrezzature di proprietà dell'Ente in buono stato locativo, non potrà imporre al Comune l'acquisto di alcuna parte dell'attrezzature o di arredamenti di sua proprietà, né potrà esigere compensi per eventuali addizioni o miglioramenti apportati, pur autorizzati;
- k) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente locazione, comprese le spese per la manutenzione ordinaria e le spese di gestione, nonché gli oneri per il rilascio delle relative autorizzazioni, e tutte le spese contrattuali di locazione, rimangono a totale carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non dovesse provvedere all'adempimento delle condizioni sopra elencate entro i termini fissati, l'Amministrazione potrà procedere all'annullamento o alla revoca dell'aggiudicazione, all'incameramento della cauzione provvisoria ed all'affidamento della locazione al successivo concorrente nella graduatoria.

L'aggiudicatario provvederà a richiedere ed ottenere autorizzazione per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, i titoli abilitativi igienico-sanitari per l'esercizio dell'attività e quant'altro prescritto dalla normativa vigente in materia di pubblici esercizi.

12. RISPETTO DEL D.LGS. N. 196 DEL 30 GIUGNO 2003

Questa Amministrazione si conformerà alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. in ordine al trattamento dei dati personali, che saranno finalizzati alla gestione del procedimento di gara ed all'eventuale successivo rapporto contrattuale.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Roccaraso.

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ED UNITÀ ORGANIZZATIVA

L'Unità Organizzativa competente è il Settore Terzo - Area Tecnica.

Il Responsabile del Procedimento è il Funzionario Responsabile, ing. Federico Isola, tel. 0864 6192215 fax 0864 6192222 / 221, e-mail ufficiotecnico@comune.roccaraso.aq.it, sede: indirizzo di cui al punto 1 del presente avviso.

Roccaraso, lì 09 giugno 2023

IL RESPONSABILE DEL II SETTORE
Area Tecnica

Ing. Federico Isola

