

# **AVVISO DI BANDO PUBBLICO PREORDINATO ALLA LOCAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AD USO COMMERCIALE DENOMINATO "DOSSO DEI LARICI", SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MARMENTINO IN LOCALITÀ VAGHEZZA**

## **IL COMUNE DI MARMENTINO RENDE NOTO CHE**

in esecuzione della Determinazione del Settore Tecnico n. 10 del 18.02.2023 a contrarre, è indetta una gara pubblica per l'affidamento in locazione del patrimonio immobiliare comunale ad uso commerciale denominato "Dosso dei larici", per anni 6 (sei), sito nel territorio del Comune di Marmentino in località Vaghezza, da adibire a ristorante, pizzeria e rifugio.

### **ART. 1 - ENTE PROPRIETARIO**

Comune di Marmentino  
Via Santellone, 1  
P.I. 00725010987  
C.F. 83001250170

### **ART. 2 - DESCRIZIONE**

Oggetto della procedura è l'affidamento in locazione del patrimonio immobiliare comunale ad uso commerciale denominato "Dosso dei larici" con la finalità di fornire i servizi minimi indicati nell'art. 2 del Capitolato Speciale, secondo le modalità ivi descritte.

### **ART. 3 - IMPORTO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA**

L'importo complessivo a base d'asta è stabilito in euro 6.000,00 (seimila/00), quale canone annuo, soggetto a offerte a rialzo di euro 50,00 (cinquanta/00) e multipli.

### **ART. 4 - LUOGO DI ESECUZIONE**

Presso il complesso immobiliare comunale ad uso commerciale denominato "Dosso dei larici" con annessa area verde.

### **ART. 5 - DISPOSIZIONI LEGISLATIVE, REGOLAMENTARI O AMMINISTRATIVE**

Procedimento ad evidenza pubblica da aggiudicarsi con metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ex art. 95 del Codice dei contratti pubblici.

### **ART. 6 - SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016: imprenditori individuali, società commerciali e cooperative, associazioni operanti senza scopo di lucro.

Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

Costituiscono requisiti di partecipazione:

- il possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016;
- al momento dell'aggiudicazione definitiva, il possesso di una partita IVA e l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. nei settori oggetto del bando, ovvero ad analogo registro professionale per imprese aventi sede in altro Stato UE;
- al momento dell'aggiudicazione definitiva, i requisiti previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande da parte del gestore e dal personale eventualmente addetto.

### **ART. 7 - OBBLIGO DI INDICARE NOME E QUALIFICHE DELLE PERSONE INCARICATE DEL SERVIZIO**

È obbligo del conduttore indicare il Responsabile tecnico preposto alla gestione.

### **ART. 8 - IMPOSSIBILITÀ DI PRESENTARE OFFERTE PARZIALI**

L'offerta deve essere presentata per l'intero servizio che si intenderà inscindibile: non sono ammesse offerte parziali.

### **ART. 9 - DURATA DEL CONTRATTO**

La durata del contratto è stabilita in 6 (sei) anni ed è rinnovabile, in maniera espressa (in caso di richiesta scritta almeno tre mesi prima della naturale scadenza del contratto) e alle medesime condizioni gestionali ed economiche, per altri 6 (sei) anni, nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione.

Nel caso non si intenda rinnovare il contratto, la disdetta sarà da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza. Dopo il primo rinnovo, si dovrà procedere a nuovo bando.

Al termine del contratto sarà redatto apposito verbale in contraddittorio con il conduttore, in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate al Comune.

#### **ART. 10 - DOCUMENTAZIONE DI GARA E VISIONE DEI LUOGHI**

Il Capitolato Speciale sarà reperibile all'albo pretorio on line del Comune di Marmentino o potrà essere ritirato presso gli Uffici Comunali negli orari di apertura.

Il sopralluogo obbligatorio del "Dosso dei larici" dovrà essere preventivamente concordato con gli Uffici Comunali e sarà dimostrato con apposita attestazione rilasciata all'interessato, dalla quale risulti la presa visione degli atti di gara e dei luoghi oggetto di locazione.

#### **ART. 11 - TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE**

Il termine ultimo per il ricevimento delle offerte è fissato **alle ore 12:00 del giorno 25 marzo 2023**; dopo tale termine non si ammetteranno offerte, ancorché in sostituzione o a modifica di quelle già pervenute.

#### **ART. 12 - PUBBLICAZIONE**

Il presente bando sarà pubblicato nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente e sarà consultabile sul sito internet del Comune.

#### **ART. 13 - PERSONE AUTORIZZATE A PRESENZIARE ALL'APERTURA DELLE OFFERTE**

Un rappresentante per ciascun offerente, anche in caso di raggruppamento, munito di delega.

#### **ART. 14 - DATA, ORA E LUOGO DI APERTURA**

L'apertura delle offerte avverrà **alle ore 12:00 del giorno 28 marzo 2023** in seduta pubblica e alla presenza della Commissione Giudicatrice.

#### **ART. 15 - CAUZIONI E ALTRE FORME DI GARANZIE RICHIESTE**

Deposito di una cauzione, pari a una annualità del contratto di locazione, con polizza fideiussoria, assicurativa e/o bancaria, all'atto della stipula del contratto di locazione.

Stipula di apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni, compresi quelli derivanti da incendio e/o atti vandalici, cagionati alla struttura e/o ai beni oggetto della locazione, per l'importo non inferiore a € 1.000.000,00.

Stipula di apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni cagionati a terzi nell'esercizio dell'attività, con un massimale non inferiore a € 500.000,00.

#### **ART. 16 - MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il conduttore è tenuto alla corresponsione al Comune del canone annuale, come determinato dalla base d'asta e dall'importo a rialzo offerto, in due rate di uguale importo entro il 30 aprile e il 30 novembre, rispettivamente, di ogni anno.

#### **ART. 17 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ex art. 95 del Codice dei contratti pubblici, valutata sulla base dei criteri/punteggi oggettivi così individuati:

**1) Residenza e capacità professionale derivante da esperienze precedenti/in corso, max punti 43 così suddivisi:**

<b>Descrizione</b>	<b>Punteggio massimo</b>
Residenza nel Comune di Marmentino o in un Comune della Valle Trompia (anni riferiti alla data di pubblicazione del bando)	da oltre 10 anni, a Marmentino: punti 10 da oltre 5 anni, a Marmentino: punti 5 da oltre 1 anno, in Valle Trompia: punti 2 da meno di 1 anno o non residenti in Valle Trompia: punti 0
Gestione/collaborazione nella gestione di servizi di ristorazione e servizi di somministrazione di alimenti	per ciascun anno di esperienza maturato nel settore punti 3 (max punti 21)

e bevande	
Gestione/collaborazione nella gestione di rifugi escursionistici, ostelli della gioventù, case per ferie, residence, campeggi, bed and breakfast, aree camper o verdi attrezzate	per ciascun anno di esperienza maturato nel settore punti 1 (max punti 7)
Possesso di specifiche professionalità (comprovate da titoli di studio) attinenti alle attività previste dal bando ai fini della fruizione turistico-ricettiva e ristorativa della struttura	max punti 5
<b>TOTALE</b>	<b>max punti 43</b>

**2) Qualità della proposta di gestione, max punti 17 così suddivisi:**

Descrizione	Punteggio massimo
Numero di sfalci del parco giochi comunale adiacente alla strada di accesso nel periodo estivo, ulteriori rispetto ai due sfalci minimi previsti da bando	per ogni sfalcio ulteriore punti 1 (max punti 4)
Periodo di apertura al pubblico della struttura, considerando come periodo minimo di attività i mesi da marzo a novembre	per ogni mese in più di apertura punti 1 (max punti 3)
Piano di investimenti relativo a migliorie sulle aree esterne (a titolo esemplificativo, piantumazione, cura del verde, attrezzature da picnic, etc.) riferito a 6 anni di gestione	per ogni € 500,00 di spesa preventivata punti 1 (max punti 10)
<b>TOTALE</b>	<b>max punti 17</b>

La Commissione Giudicatrice attribuirà alla proposta di gestione presentata in forma scritta dal concorrente un massimo di punti 17, applicando i seguenti criteri di giudizio:

- qualità della proposta;
- concreta fattibilità della proposta medesima.

**3) Offerta economica, max punti 40 attribuiti sulla base della “Formula del Prezzo Minimo”:**

La migliore offerta economica presentata otterrà il totale dei punti economici assegnabili ( $PE_{max} =$  punti 40), mentre le altre offerte otterranno una frazione di tale punteggio; il punteggio economico PE assegnato a ogni partecipante dipende dalla migliore offerta presentata in gara secondo la seguente formula:

$$PE = PE_{max} * P_0 / P_{max}$$

dove:

- $P_0$  = prezzo offerto dal singolo concorrente;
- $P_{max}$  = prezzo più alto offerto in gara.

**ART. 18 - ALTRE INFORMAZIONI**

L'Ente si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara, di prorogarne la data, ovvero di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all'oggetto del bando, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

**ART. 19 - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Saverio Valgiovio, Responsabile dell'Ufficio Tecnico dell'Ente.

Marmentino, 18 Febbraio 2023

IL RESP. DEL PROCEDIMENTO  
f.to arch. Saverio Valgiovio