COMUNE DI SIGILLO

BANDO DI EVIDENZA PUBBLICA PER CONCESSIONE DI IMMOBILE COMUNALE SITO IN FRAZIONE VILLA SCIRCA – DENOMINATO CENTRO PER IL VOLO LIBERO AD USO COMMERCIALE PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' EXTRALBERGHIERA - OSTELLO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ASSOCIATO LL.PP. – PATRIMONIO - MANUTENZIONI

Viste la deliberazione della Giunta Comunale n.28 del 13/04/2022 con la quale si è stabilito di procedere alla stipula di un contratto di concessione dell'immobile di proprietà comunale sito in Sigillo Frazione Villa Scirca "Centro di Volo Libero", e la propria Determinazione n. 35 del 21/04/2022, R.G. n. 124 di approvazione del presente avviso;

RENDE NOTO

in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione che il presente avviso è finalizzato alla raccolta di offerte da parte di associazioni, Enti, imprese, privati cittadini e chiunque sia interessato all'acquisizione in concessione dell'immobile posto in Sigillo, Frazione Villa Scirca denominato "Centro di Volo Libero",
Il proponente dovrà essere in possesso dei requisiti per svolgere l'attività extralberghiera di ostello o dovrà impegnarsi ad assumerli in caso di aggiudicazione, può inoltre presentare proposte relative ad altre tipologie di attività o iniziative purché nel rispetto della normativa vigente.
Il presente avviso quindi ha lo scopo di individuare, tramite il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti elementi e criteri che verranno valutati in sede di gara:
Offerta tecnica: max 70 punti
Offerta Economica: max 30 punti

"Offerta Tecnica"
I concorrenti dovranno presentare un'Offerta Tecnica, alla quale la Commissione può attribuire un punteggio massimo di 70 punti, i quali verranno assegnati in base ai seguenti elementi descrittivi:

- Progetto di gestione dell'attività ricettiva: massimo punti 20;
- Progetto di promozione dell'attività ricettiva: massimo punti 20;
- Migliorie che si intendono apportare all'immobile ed alla attività (lavori di sistemazione e/o acquisto attrezzature).

L'offerta tecnica sarà valutata dalla Commissione sulla base di quanto presentato nel progetto da ciascun concorrente per ciascuno degli elementi sopra indicati e nel rispetto dei punteggi massimi attribuibili.

"Offerta Economica"

L'Offerta Economica, dovrà essere in aumento rispetto al canone di locazione posto a base di gara fissato in € 8.000,00 annui.

Il punteggio di max di 30 punti sarà attribuito a quel concorrente che presenti il canone complessivo più alto, mentre agli altri canoni saranno attribuiti i punteggi risultanti dall'applicazione della seguente formula:

$$X = \frac{Co \times 30}{Cmax}$$

Dove:

X = punteggio da attribuire all'offerta in esame

Co= canone offerto in esame

Cmax= canone più alto offerto

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa o da suo procuratore e contenere, oltre all'indicazione della ragione sociale dell'impresa, i dati anagrafici di chi la sottoscrive.

L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che abbia ottenuto il maggior punteggio complessivo ed avverrà anche qualora vi sia una sola offerta valida purché ritenuta comunque congrua e di interesse per l'Amministrazione Comunale.

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura, denominato "Centro di Volo Libero" è dotato di servizi ed è così composto (PIANO TERRA: n. 1 magazzino, locale per la centrale termica, sala riunioni e palestra. PIANO PRIMO: n. 13 camere, n. 13 bagni, n. 1 ripostiglio, ufficio accettazione, deposito biancheria, bagno, bar, cucina, magazzino, n. 2 w.c., ufficio direzione, magazzino, sala app. tecniche, sala riunioni. AREA ESTERNA n. 17 parcheggi, zona asfaltata metri quadri 1305), vedi planimetria dell'immobile allegata al presente atto, ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo nel foglio 7 p.lla 108;
Si allega al presente avviso la planimetria.

ART. 2 - ATTIVITA' EXTRALBERGHIERA - OSTELLO

Per l'apertura dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, che dovrà essere garantita almeno dal 15 marzo al 10 gennaio di ogni anno, il gestore deve essere in possesso dei requisiti previsti in premessa o di impegnarsi ad assumerli in caso di aggiudicazione e successivamente presentare apposita SCIA, entro10 giorni dall'aggiudicazione, per apertura di attività extralberghiera - ostello.
L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali violazioni inerenti la gestione, comprese quelle fiscali.

ART. 3 - CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE

- L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di accesso ai locali al fine di effettuare sopralluoghi.
- L'aggiudicatario si impegna a mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale alcuni locali, individuati dal Comune di Sigillo, per l'organizzazione e promozione, in occasione delle manifestazioni nazionali e internazionali, legate al volo libero.

Si dovranno rispettare tutte le norme edilizie ed urbanistiche relative alla zona in cui ricade l'immobile ed i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari in base alla specifica attività che si intende svolgere nonché i regolamenti comunali vigenti.

ART. 4 - ONERI DEL CONDUTTORE

Oltre alla corresponsione del canone, saranno posti a carico del conduttore:
1. La pulizia e manutenzione ordinaria dell'immobile e dei complementi.
2. La volturazione entro 30 giorni dalla stipula del contratto di tutte le utenze, tariffe e tasse connesse con la gestione dell'immobile in locazione e dell'area in concessione.
3. La manutenzione ordinaria del sistema di smaltimento fognario e la vuotatura della fossa biologica e dei pozzetti di raccolta delle acque chiare e delle acque meteoriche a servizio di tutto l'immobile.

L'Amministrazione comunale fornirà al conduttore tutti i documenti tecnici e le informazioni a sua disposizione per agevolare l'esecuzione degli interventi da eseguire e per la manutenzione degli impianti.

ART. 5 – CONCESSIONE DEI LOCALI PALESTRA, MAGAZZINO E SALA RIUNIONI A SOGGETTI TERZI

La gestione dei locali presenti all'interno della struttura destinati a palestra, magazzino e sala riunioni è affidata al gestore della struttura, l'eventuale concessione a terzi dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente proprietario che verificherà l'attinenza della richiesta con la destinazione d'uso dei locali da concedere.

ART. 5 - IMPORTO DEL CANONE

Il canone mensile di locazione dell'immobile, che fissa anche la base d'asta per la presentazione delle offerte, stimato in base al valore medio di mercato, è pari ad € 8.000,00 (ottomila/00) annui da corrispondere in rate trimestrali oltre oneri fiscali se dovuti ai sensi di legge. Il canone sarà aggiornato ogni anno in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al corrispondente periodo dell'anno precedente.

Le spese di registrazione del contratto di locazione ed i suoi eventuali rinnovi, nonché tasse e spese di esenzione e quietanze e quelle di bollo saranno a carico dell'aggiudicatario.

ART.6 – GARANZIE PER IL PROPRIETARIO

L'aggiudicatario, prima della firma del contratto, dovrà fornire all'Ente proprietario:

- una polizza di responsabilità civile verso terzi;
- una fidejussione bancaria o assicurativa per un importo pari a € 30.0000,00;
- una polizza assicurativa che garantisca il ristoro dei danni causati da incendio e furto sull'immobile.

Le polizze dovranno rimanere attive per tutta la durata del contratto e ripetute in caso di rinnovo del contratto di locazione.

ART. 7 - DURATA DELLA LOCAZIONE E DELLA CONCESSIONE

Il contratto di locazione avrà durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabile tacitamente di altri sei anni qualora le parti non inviino una disdetta, tramite raccomandata a.r., entro sei mesi antecedenti la scadenza contrattuale.

ART. 8 - CESSAZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Oltre che per lo spirare del termine finale, la gestione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento.

A. Viene pronunciata la decadenza dell'affidamento della gestione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- reiterata violazione dell'apertura della struttura che deve essere garantita almeno dal 15 marzo al 10 gennaio di ogni anno, risultante da contestazioni dell'Amministrazione Comunale;
- esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del Comune;
- cessione della gestione.

B. L'affidamento della gestione può essere revocato nei seguenti casi:
- per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- per gravi motivi di ordine pubblico;
- per manifesta incapacità di gestione, rilevante indebitamento, rifiuto di sottoporsi ai controlli.

C. Produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del gestore, con conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto sino alla scadenza naturale del contratto, ai sensi degli artt 1456 e 1457 del C.C.:
- il mancato pagamento di due rate del canone,
- la mancata apertura dell'attività di pubblico esercizio,
- l'inosservanza degli obblighi tali da pregiudicare l'esercizio delle attività sia per situazioni di carattere igienico-sanitario, riscontrate per tre volte dal servizio ASL competente, sia sotto il profilo della gestione, senza che il gestore possa richiedere somme a titolo di indennizzo o mancato guadagno.

ART. 9 – ESECUZIONE MIGLIORIE E OPERE EDILI PRESSO LA STRUTTURA

L'amministrazione consente, previo rilascio anticipato di autorizzazione, l'esecuzione di opere di miglioria e/o di lavori nel corso della locazione che rimarranno a carico del gestore salvo diverso accordo tra le parti.
L'esecuzione delle opere di miglioria e/o di lavori i dovrà essere preceduta da presentazione da parte del locatario di idonea progettazione e documentazione che dovrà essere approvata dal locatore.
I lavori dovranno poi essere rendicontati con apposite certificazioni e/o dichiarazioni ai sensi della normativa vigente.

ART. 10 - REQUISITI DI CUI I PARTECIPANTI DEVONO ESSERE IN POSSESSO. RELATIVA DOCUMENTAZIONE

BUSTA "A"

Nella busta "A – Documenti Amministrativi" devono essere contenuti, i seguenti documenti:
- **Stampato di domanda;**
- **Autodichiarazione redatta dal legale rappresentante ai sensi del D. P. R 445/2000**, accompagnata da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore, con la quale si dichiara:

1. l'iscrizione nel Registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura per attività extralberghiera - ostello;
2. di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione o cessazione di attività, che non sussistono procedure di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di amministrazione straordinaria;
3. di non avere riportato condanne penali con sentenza passata in giudicato e non avere procedimenti penali pendenti per reati per i quali sia prevista la perdita o la sospensione della capacità contrattuale;
4. di aver preso visione di ogni documentazione tecnica relativa all'immobile ed alle aree esterne allo stesso;
5. di conoscere lo stato di fatto e di manutenzione dell'immobile e delle aree esterne;
6. di accettare tutte le condizioni stabilite nel bando e nello schema di contratto allegato agli atti di gara;
7. che non sussistono cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

BUSTA "B"

L'offerta Tecnica e l'offerta tecnica.

BUSTA "C"
L'offerta Tecnica e l'offerta economica.

ART. 11 – MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I plichi contenenti le offerte e la relativa documentazione devono pervenire mediante raccomandata del servizio delle Poste Italiane S.p.A., ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio, pena l'esclusione, delle **ore 13:00 del giorno venerdì 6 maggio p.v. all'indirizzo Piazza Martiri n. 8 06028 SIGILLO**, è altresì possibile la consegna a mano dei plichi direttamente o a mezzo di terze persone, entro lo stesso termine perentorio, al medesimo indirizzo.
I plichi devono essere chiusi e sigillati e devono recare all'esterno il nominativo o la denominazione, il codice fiscale e l'indirizzo P.e.c. dell'Impresa mittente e la seguente dicitura: "Contiene offerta per la stipula di un contratto di locazione relativo al Centro di Volo Libero".
A pena di esclusione i plichi devono contenere al loro interno tre buste ciascuna delle quali sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione dell'oggetto del contratto, il nominativo dell'Impresa mittente e la dicitura, rispettivamente "A – Documenti Amministrativi", "B – Offerta Tecnica" e "C-Offerta economica".
Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente.
La mancata presentazione dei plichi nei luoghi, termini e secondo le modalità indicate precedentemente comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
Tutta la documentazione inviata dalle imprese partecipanti alla gara resta acquisita agli atti della stazione appaltante e non verrà restituita neanche parzialmente alle Imprese non aggiudicatarie.

ART. 12 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

I plichi verranno aperti in seduta pubblica, presso la sede municipale del Comune di Sigillo, il giorno lunedì 9 maggio alle ore 11,30 per la verifica della loro integrità e la regolarità della documentazione presentata.
Successivamente, in seduta privata, la commissione valuterà le offerte tecniche, con i punteggi stabiliti dal presente bando, presentate all'interno della busta precedentemente siglata dal presidente e commissione.
In ultima seduta pubblica, che verrà in seguito comunicata, verranno aperte le offerte economiche che sommate al punteggio di quelle tecniche daranno luogo all'aggiudicazione in maniera provvisoria a quel concorrente che ha conseguito il maggior punteggio complessivo.

ART. 13 - PRESCRIZIONI GENERALI

La presente selezione è disciplinata dalle disposizioni richiamate dai documenti di gara.
L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere precisazioni e chiarimenti circa le informazioni contenute nella documentazione di gara.
L'aggiudicazione sarà subito impegnativa per l'aggiudicatario provvisorio, mentre per l'amministrazione lo sarà dopo intervenuta l'approvazione in via definitiva, fermo restando l'accertamento del possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara.
L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.
L'Amministrazione si riserva a proprio insindacabile giudizio, motivandola, la facoltà di non provvedere alla aggiudicazione ad alcuna delle ditte offerenti, nel caso le offerte non siano ritenute valide e/o convenienti.

ART. 14 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Renzo Notari – Responsabile del Servizio LL.PP. - Patrimonio – Manutenzioni tel. 075/9178702 – email: renzo.notarii@comune.sigillo.pg.it.

Ogni eventuale informazione è a disposizione, di chiunque sia interessato, direttamente presso il Servizio il medesimo servizio del Comune di Sigillo P,zza Martiri, 8 nei giorni di lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 sia telefonicamente che previo appuntamento.

Del presente avviso è disposta la pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune di Sigillo e sul sito del Comune di Sigillo per almeno 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi.

ART. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - INFORMATIVA

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 i dati personali forniti dal richiedente saranno raccolti presso il Comune di Sigillo per le finalità di gestione della procedura di affidamento della locazione e saranno trattati presso archivi informatici e/o cartacei, anche successivamente alla conclusione della procedura stessa per le medesime finalità. Ai sensi dell'art. 77 del citato Regolamento il richiedente ha sempre diritto di proporre reclamo al Garante della Privacy, qualora ritenga che il trattamento dei suoi dati sia contrario alla norma di legge.
Il Titolare del trattamento dei dati personali, di cui alla presente informativa, e al quale vanno rivolte le istanze per l'esercizio dei diritti sopra indicati, è Comune di Sigillo Piazza Martiri, 8 – cap 06028
I punti di contatto del Responsabile della Protezione dei dati sono dpo@comune.sigillo.pg.it

Per quanto qui non espressamente indicato si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente in materia ed al Regolamento comunale per l'assegnazione di immobili di proprietà comunale.

ALLEGATI:

Al presente avviso pubblico sono allegati:
- "Planimetria locali e area esterna"
- "Stampato di domanda"

Il Responsabile del Servizio Associato
LL.PP. – Patrimonio – Manutenzioni
F.to Geom. Renzo Notari