COMUNE DI RIOMAGGIORE

SETTORE TECNICO
Servizio Urbanistica, Ambiente, Edilizia Privata, Lavori Pubblici, Manutenzioni e Demanio Marittimo

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI PROPRIETÀ COMUNALE ALL'INTERNO DELL'AREA VERDE DI 'TORRE GUARDIOLA' SITA NEL COMUNE DI RIOMAGGIORE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO COMUNALE

Premesso che l'Amministrazione comunale ha manifestato l'intenzione di porre a gara la locazione dell'immobile con destinazione bar, presente all'interno dell'area verde di Torre Guardiola;

RENDE NOTO

che il giorno 18 marzo 2019 con inizio alle ore 10.00 dinanzi alla Commissione di gara costituita, avrà luogo nella Casa Comunale del Comune di Riomaggiore, sito in Via Telemaco Signorini n. 118, l'esperimento di asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la locazione di locale di proprietà comunale all'interno dell'area verde di Torre Guardiola sita in Riomaggiore, da adibirsi ad uso esclusivo di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande.

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'oggetto della locazione è un immobile sito in Riomaggiore in località Torre Guardiola all'interno della medesima area verde, contraddistinta all'Agenzia delle Entrate – Territorio al Foglio.29 mappale 1098. Si tratta di fabbricato con struttura mista in muratura ed acciaio posizionato in prossimità della quota altimetrica + 95,00 mt. E' un corpo edilizio di forma volumetrica parallelepipeda, con copertura piana, costituito da due piani fuori terra. Il piano terra è una scatola muraria interamente in muratura di pietrame, il secondo livello è caratterizzato da una struttura più leggera, con setti in muratura con funzione solamente estetica, tamponamento in vetro e copertura sorretta da pilastri angolari in profili metallici. Al piano terra trovano posto il bar con annessa cucina ed i servizi igienici con Superficie Lorda di circa 65 mq. Al piano primo trova posto la sala di degustazione oltre locali laterali di servizio, con Superficie Lorda di circa 65,00 mq. L'edificio è dotato di scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Struttura portante in muratura ed acciaio, struttura del tetto in legno ed acciaio, manto di copertura in guaina bituminosa, lattoneria in rame, facciata in pietrame a vista e vetrate a tutta altezza; infissi esterni in acciaio ed alluminio. All'interno murature perimetrali intonacate al civile di colore bianco al piano terra, mentre al piano primo trova largo impiego il tamponamento con pannellature di vetro. Pavimento in pietra; in ceramica il rivestimento dei bagni e dei locali di servizio.

IMPORTO A BASE D'ASTA

L'edificio viene proposto per la locazione nelle condizioni di stato e manutenzione così come si trova allo stato attuale: l'aggiudicatario è tenuto, a propria cura e spese a procedere alla radicale pulizia degli ambienti, ad eseguire le ordinarie manutenzioni che si rendessero necessarie, alle volture di tutte le utenze e a provvedere alle verifiche atte ad accertare l'effettivo perfetto funzionamento dei servizi igienici, avvalendosi anche delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune.

L'importo del canone annuo di locazione a base d'asta è pari a € 52.800,00 (euro cinquantaduemilaottocento/00) annuo, valore calcolato sulla scorta della perizia in atti, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta con aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli artt. 60 e 95 del D.Lgs. 50/2016, valutabile in base ai seguenti elementi:

A	**Qualità del servizio:**	**massimo punti 60**
B	**Corrispettivo offerto:**	**massimo punti 40**
	Totale:	**massimo punti 100**

Con riferimento all'elemento di cui al comma 1 lett. A, l'Amministrazione individua i seguenti sotto elementi che saranno oggetto di valutazione, assegnando a ciascuno il punteggio massimo a fianco di ognuno indicato:

A1	Procedure e metodologie che si intendono adottare per la gestione della struttura Impegno all'utilizzo per almeno il 50% degli alimenti e bevande somministrati, di prodotti alimentari tipici delle Cinque Terre Numero degli addetti a tempo indeterminato che il concorrente si impegna a destinare all'attività in caso di aggiudicazione	**Massimo 30 punti**, così ripartiti: Massimo 10 punti (un punto per ogni 5% di percentuale che supera il minimo; esempio un punto per impegno a somministrare tra il 51 e il 55%; 2 per l'intervallo 56-60% e così via) Massimo 20 punti (verranno assegnati i punteggi in proporzione al numero degli addetti a tempo indeterminato, assegnando il massimo punteggio alla proposta che prevede il maggior numero di addetti. La proposta con il secondo maggior numero di addetti prenderà 19 punti, il terzo 18 punti e cosi via)
A2	Pregressa esperienza professionale maturata dal concorrente nella gestione di attività di somministrazione alimenti e bevande.	**Massimo 10 punti** (verrà assegnato un punto per ogni anno solare completo di gestione fino a un massimo di 10 punti in caso di 10 anni solari completi di esperienza)
A3	Organizzazione iniziative promozionali	**Massimo 20 punti**, così ripartiti:

	Organizzazione di iniziative di promozione con degustazione dei prodotti alimentari tipici delle Cinque Terre, da fare per ogni anno di attività.	Massimo 10 punti: (verrà assegnato 1 punto per ogni iniziativa annuale, con un minimo di 2 iniziative nell'arco dell'anno).
	Sponsorizzazione di ulteriori iniziative anche esterne all'attività rivolte a pubblicizzare prodotti tipici delle Cinque Terre anche con visite guidate presso i produttori locali da fare per ogni anno di attività.	Massimo 10 punti (verrà assegnato 1 punto per ogni iniziativa annuale).

Il mancato rispetto di una qualsiasi delle condizioni qualitative proposte in qualsiasi annualità oggetto di locazione comporta una penale di 1.000€ per ogni giorno di mancato rispetto delle stesse e per ogni condizione. La penale va sommata per ogni condizione non rispettata.

Con riferimento all'elemento B (corrispettivo offerto) l'attribuzione dei punteggi avverrà utilizzando la seguente formula:

X = (Po * 40) / Pi

dove:

X = punteggio attribuito al concorrente -iesimo;

Po = prezzo offerto dal concorrente;

Pi = prezzo più alto offerto in sede di gara;

Il punteggio complessivo di ciascun concorrente sarà calcolato attraverso la somma del punteggio attribuito in relazione all'elemento A (qualità) con il punteggio attribuito in relazione all'elemento B (prezzo).

L'aggiudicazione della concessione avverrà a favore del soggetto che avrà conseguito complessivamente il punteggio più alto, salva la facoltà per l'Amministrazione di non procedere all'aggiudicazione qualora ritenga la proposta organizzativa formulata dallo stesso non adeguata al soddisfacimento dell'interesse pubblico. E' consentita l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari punteggio complessivo si procederà all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.

CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE.

1) Il locatore si impegna a pagare il corrispettivo con **rate mensili anticipate** da versare entro il **1° giorno non festivo di ciascun mese**, **anticipando** al momento della stipula del contratto il

corrispettivo pari a **tre mensilità** oltre a versare, **a titolo di caparra**, la somma corrispondente al canone di locazione relativo a **due mensilità**.

2) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del contratto e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di ulteriori anni 6 (sei), e cosi di seguito, qualora non venga data disdetta da una delle parti a mezzo di lettera raccomandata o pec spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione.
La conduttrice si riserva la facoltà di recedere anticipatamente ed in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla Locatrice mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero lettera spedita tramite pec, ricevuta, come per legge, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi dell'art. 27 c.7, L. 392/78.

3) A decorrere dal secondo anno di locazione, il canone pattuito verrà aggiornato annualmente, su richiesta scritta della Locatrice, inviata alla Conduttrice tramite lettera raccomandata di ricevuta di ritorno, ovvero spedita tramite pec, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

4) Il canone di locazione offerto è riferito al bene immobile nello stato in cui si trova, per cui è a carico dell'aggiudicatario qualsiasi opera di manutenzione ordinaria, necessaria al buon mantenimento dell'immobile e le eventuali opere di manutenzione straordinaria e di adattamento del bene stesso, che il Locatore intendesse apportare all'immobile, previo ottenimento dell'assenso da parte del locatore, nonché di tutte le autorizzazioni di legge.
Sono altresì a cura ed a carico dell'aggiudicatario il conseguimento delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, nonché tutti gli adeguamenti alla vigente normativa in materia.

5) Il locale da concedere in locazione deve essere destinato ad esercizio di somministrazione alimenti e bevande ed a servizi ed attività connesse. Considerate le esigenze manifestate dalla popolazione, di cui il Comune intende farsi portatore, nel periodo da dicembre a marzo dovrà essere garantita l'apertura per almeno 80 giorni con un minimo di sette ore giornaliere.
Del periodo e degli orari di apertura osservati dovrà essere data comunicazione all'Ente entro il mese di settembre per tutto l'anno successivo. In caso di mancato rispetto del numero di aperture (80 giorni) e per il numero di ore minime giornaliere (7) e dei giorni comunicati per le aperture per l'annualità successiva sono previste le seguenti sanzioni:

- € 500,00 per ogni giorno in meno di apertura, rispetto agli 80 giorni richiesti;
- € 500,00 per il mancato rispetto delle aperture riferite al calendario comunicato;
- € 50,00 per ogni ora in meno di apertura rispetto alle 7 minime richieste.

Le sanzioni saranno cumulate per ogni tipo di infrazione commessa.

Il locatore s'impegna altresì a garantire supporto all'Amministrazione comunale in occasione di eventi e/o manifestazioni programmate dalla Stessa nell'area di Torre Guardiola, organizzando coffee break e/o degustazioni a corredo degli eventi programmati (a pagamento). Il programma degli eventi/manifestazioni sarà comunicato dall'Amministrazione comunale al conduttore con adeguato anticipo, col fine di consentire l'organizzazione dell'evento stesso.

6) E' fatto divieto di sublocare. L'utilizzo non conforme alle direttive dell'Ente, contrario ai principi di corretta gestione ovvero la non corretta destinazione dei locali è causa di risoluzione di diritto del contratto.

7) Il mancato pagamento del corrispettivo comporta la risoluzione del contratto e l'eventuale richiesta da parte del Comune di risarcimento del danno, in base alle clausole che saranno definite nel contratto.

PARTECIPANTI E REQUISITI PER L'AMMISSISSIONE

Può partecipare alla gara qualsiasi soggetto in possesso dei requisiti di legge per lo svolgimento di attività commerciale.

In particolare, è necessario il possesso dei seguenti requisiti:

Per le persone fisiche:

- non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

Per le imprese:

- non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e straniera, se trattasi di concorrente di altro Stato;
- essere in regola col pagamento degli oneri previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori dipendenti;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- inesistenza di forme di controllo o di collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice Civile con altre imprese partecipanti alla stessa gara di cui si tratta;
- inesistenza di condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare l'impresa verso terzi;
- inesistenza, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare l'impresa verso terzi, di cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 10 Legge 575/1965 e ss.mm.ii.;

Per ogni partecipante:

- non trovarsi in una delle condizioni che comporta l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La documentazione per partecipare alla gara dovrà essere contenuta entro busta indirizzata al Comune di Riomaggiore, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, all'esterno della quale dovrà essere indicata la seguente dicitura: *"ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI PROPRIETA' COMUNALE ALL'INTERNO DELL'AREA VERDE DI 'TORRE GUARDIOLA' SITA IN RIOMAGGIORE"*. Al suo interno dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

1) Offerta economica, redatta su carta legale (bollo da € 16,00), conforme al modello allegato A e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto partecipante, dovrà essere chiusa in apposita busta (nella quale non devono essere inseriti altri documenti) sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno della busta dovrà essere indicata la seguente dicitura:
"Offerta economica per la locazione di immobile ad uso pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'area verde di 'Torre Guardiola' in Riomaggiore".

2) Offerta tecnica, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto partecipante, chiusa in apposita busta (nella quale non devono essere inseriti altri documenti) sigillata con ceralacca e

controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno della busta dovrà essere indicata la seguente dicitura:
"Offerta tecnica per la locazione di immobile ad uso pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'area verde di 'Torre Guardiola' in Riomaggiore".
L'offerta tecnica consisterà in una relazione tecnico-illustrativa, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto partecipante, sviluppata in un massimo di 8 pagine formato A4, scritte con carattere Times New Roman 12, che evidenzi tutto quanto utile o necessario al fine di consentire alla Commissione di gara l'attribuzione dei punteggi per l'elemento di valutazione A (qualità del servizio). Le modalità di prestazione del servizio proposte dalla Ditta concorrente e riportate nella relazione, formeranno parte integrante e sostanziale del contratto di locazione, obbligando il concessionario al loro pieno e assoluto rispetto.

3) Quietanza della Tesoreria del Comune di Riomaggiore presso la Banca CARISPE - Gruppo Crédit Agricole Agenzia di Riomaggiore, comprovante l'avvenuto versamento effettuato a titolo di cauzione provvisoria dell'importo di € 8.800,00 (euro ottomilaottocento/00), pari a due mensilità del canone di locazione posto a base d'asta.

4) Dichiarazione sottoscritta dal rappresentante legale del soggetto partecipante, resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, conforme al modello allegato B, accompagnata da fotocopia di un documento valido di identità del sottoscrittore, nella quale dovrà essere dichiarato:

a) il codice fiscale o la partita IVA;
b) di accettare tutte le condizioni fissate nel bando;
c) di impegnarsi a firmare il contratto di locazione nei termini di trenta giorni dalla espressa comunicazione dell'Amministrazione Comunale;
d) che non esistono cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione secondo la normativa vigente in materia.

Il rappresentante legale deve inoltre dichiarare che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale.
Detta dichiarazione dovrà essere prodotta anche da tutti i soggetti muniti di potere di rappresentanza.

Qualora l'offerente partecipi per conto di altro soggetto dovrà, oltre ai documenti sopra indicati, esibire procura speciale in originale.

Il plico dovrà pervenire**, pena l'esclusione dalla gara**, entro le ore 12.00 del giorno 15/03/2019 all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Riomaggiore – Via Signorini n.118 - 19017 Riomaggiore, aperto al pubblico nei giorni feriali dal lunedì al sabato (martedì escluso) con orario 9.00 – 12.00.

Saranno escluse dalla gara le offerte che perverranno oltre il termine sopraindicato, nonché quelle con autocertificazione incompleta o non conforme al modello allegato al presente bando.

L'apertura delle buste contenti l'offerta avverrà in data 18/03/2019 alle ore 10,00 presso gli uffici del Comune di Riomaggiore, posti in via Signorini, 118 – Riomaggiore (SP)

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario verrà incassata come caparra (la caparra deve essere integrata fino alla concorrenza dell'importo di due mensilità per la differenza rispetto alla base

d'asta e il prezzo di aggiudicazione). L'aggiudicatario dovrà pertanto solamente effettuare al momento della stipula del contratto il versamento del corrispettivo pari a tre mensilità del canone di affitto.
Ai concorrenti non aggiudicatari verrà svincolata la cauzione prodotta dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

AVVERTENZE
L'offerta resta valida per l'offerente per gg. 60 (giorni sessanta) dalla data di presentazione della stessa.

Non sono ammesse offerte indeterminate o condizionate. Nell'ipotesi che venga riscontrata discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, si riterrà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

All'aggiudicazione della locazione del bene immobile oggetto dell'asta si procederà anche in presenza di una sola offerta, purché pari o superiore al canone fissato nel presente avviso.

Le offerte devono essere sottoscritte dal legale rappresentante del soggetto partecipante o da persona munita di mandato o procura.

Ai sensi dell'art. 13, c. 1, del D. Lgs. 30.06.2003, n. 196, in ordine al procedimento avviato con il presente avviso si informa che:
a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la concessione in locazione di cui trattasi;
b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa, e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi la concessione in locazione, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione aggiudicatrice in base alla vigente normativa;
c) un eventuale rifiuto a rispondere comporta l'esclusione automatica dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
d) i soggetti e le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di responsabili o di incaricati sono:

1. il personale interno dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;
2. i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara;
3. ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii.;
4. Enti pubblici che detengono i dati degli offerenti ai quali viene richiesto il controllo sull'autocertificazione.

e) I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003 cit., cui si rinvia;
f) Soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice.

SOPRALLUOGO
E' fatto obbligo ai partecipanti di effettuare sopralluogo prima della presentazione delle offerte. Il sopralluogo potrà essere effettuato nelle giornate di giovedì 7 marzo c.a. oppure martedì 12 marzo c.a. previo appuntamento da concordare con il Responsabile del Procedimento Arch. Euro Procaccini, telefonando ai n° 0187/760219 – 0187/760220 – 0187/760215, oppure a mezzo fax al n. 0187/920866 ovvero via e-mail all'indirizzo *urp@comune.riomaggiore.sp.it*.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
Arch. Euro Procaccini