

AVVISO DI PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CHIESA DEL SUFFRAGIO" E DI DUE LOCALI ATTIGUI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 91 del 10/12/2015, esecutiva,

RENDE NOTO

Che l'Amministrazione comunale di Casola Valsenio intende affidare in locazione mediante procedura aperta l'immobile di proprietà ubicato in via Matteotti, costituito dall'edificio denominato "ex chiesa del Suffragio" e da due locali attigui di proprietà ACER RAVENNA, dei quali il Comune di Casola Valsenio ha la disponibilità.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, identificato catastalmente al foglio 20, particella B, consta delle seguenti strutture:

- A) un locale di mq. 125 circa (ex-Chiesa del Suffragio) comprensivo di servizi igienici e vani tecnici, oltre che di un soppalco di mq. 20 circa;
- B) un locale di ad uso commerciale, di mq. 25 circa, inserito nel comparto ex-Casa Pozzi di proprietà Acer-Ravenna;
- C) un locale al 1° piano sottoscala, di mq. 42 circa, comprensivo di uno spazio sottoscala, oltre ad un cortile esterno esclusivo di circa mq. 60 (bisognoso di interventi di sistemazione, quindi non utilizzabile se non come via di fuga), il tutto inserito nel comparto ex-Casa Pozzi di proprietà Acer-Ravenna e collegato con scala interna al locale di cui al punto B).

I locali di cui ai punti A) e B) hanno accesso diretto dalla Via Matteotti. Il locale di cui al punto C) è accessibile dal locale di cui al punto B) per mezzo di scala interna.

I suddetti ambienti risultano meglio individuati nell'allegata planimetria.

2. DESTINAZIONI D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

L'immobile è destinato all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, previo ottenimento delle previste autorizzazioni delle autorità competenti.

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici competenti del Comune.

3. CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base d'asta è di **euro 850,00** mensili, pari ad **euro 10.200,00 annui**. Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione, quelle per la registrazione del contratto stesso, nella misura del 50% e le eventuali spese inerenti e conseguenti al procedimento di gara.

L'importo di aggiudicazione costituisce la base del canone per l'intera durata del contratto. Detto canone sarà aggiornato con cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, verificatasi nell'anno precedente.

Le modalità di pagamento del canone formeranno oggetto di accordo tra il Comune e l'aggiudicatario e saranno disciplinate dal contratto di locazione.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni sei (6), con decorrenza dalla data di sottoscrizione dello stesso ed è soggetto a rinnovo con le modalità ed alle condizioni stabilite dalla legge n. 392/1978 e s. m. i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione, soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge citata, con le modalità ed i termini ivi previsti.

5. SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

6. OBBLIGHI ED ONERI DEL CONDUTTORE

Sono a carico del conduttore:

- la richiesta e l'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, concessioni o provvedimenti comunque denominati, previsti dalla vigente normativa per il regolare esercizio dell'attività, con particolare riferimento alle autorizzazioni igienico-sanitaria e di esercizio dell'attività;
- la pulizia dei locali;
- la stipulazione dei contratti di utenza per i servizi a rete e urbani ed il pagamento dei relativi canoni e consumi;
- il pagamento della tariffa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, nonché di tasse e tariffe che la legge non pone a carico del proprietario dei locali;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- la stipulazione di idonea polizza assicurativa contro il rischio derivante dalla responsabilità civile verso terzi (il Comune dovrà essere considerato "terzo") con una primaria compagnia di assicurazione per un massimale non inferiore a €. 2.000.000,00 per danni a cose ed €. 2.000.000,00 per danni a persone, in dipendenza dell'attività svolta nell'immobile in base al contratto di locazione, per fatto proprio o dei dipendenti, ivi compresi i sinistri cagionati con dolo o colpa grave dall'assicurato o dai dipendenti (art. 1900 c.c.);
- la stipulazione di un contratto d'assicurazione contro i rischi di incendio, scoppio e contro i danni cagionati dai vizi delle cose (art. 1900 c.c.) per un valore dell'immobile non inferiore a €. 1.000.000,00-;
- la costituzione di una cauzione a garanzia degli oneri e obblighi derivanti dal contratto dell'importo corrispondente ad una annualità del canone di locazione, quale risulterà dall'aggiudicazione;

- l'osservanza nei confronti di eventuali lavoratori dipendenti delle norme previste dai contratti collettivi di lavoro di categoria, nonché dalle disposizioni in tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro e di assicurazione degli operatori contro gli infortuni. Il locatario dovrà inoltre curare che il personale mantenga uno standard elevato di igiene e di pulizia personale nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia;

- il rispetto degli obblighi previsti dalle norme di pubblica sicurezza;

- l'individuazione di un soggetto in possesso di abilitazione alla somministrazione di alimenti e bevande, al quale intestare la licenza dell'esercizio.

7. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Possono partecipare alla gara sia le persone fisiche, sia le persone giuridiche, facendo pervenire il plico contenente l'offerta completa di tutti gli allegati richiesti, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno LUNEDI' 11 GENNAIO 2016 all'ufficio protocollo del Comune di Casola Valsenio, Via Roma n. 50, 48032, Casola Valsenio (RA)** nei giorni ed orari di apertura al pubblico, ovvero:

dal lunedì al sabato, dalle ore 8,30 alle ore 13.

Al fine dell'accertamento del termine farà fede unicamente la data di ricezione e l'ora apposta sul plico dall'Ufficio Protocollo comunale. Oltre tale scadenza non sarà valida alcuna altra offerta anche se aggiuntiva o sostitutiva di offerta precedente.

L'offerta per la gara deve essere contenuta, a pena d'esclusione, in un plico debitamente chiuso in modo da garantire l'integrità dello stesso e controfirmato sui lembi di chiusura, deve recare all'esterno l'indicazione del soggetto offerente e la dicitura ""OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'EDIFICIO "EX CHIESA DEL SUFFRAGIO" E DEI DUE LOCALI ATTIGUI DI PROPRIETA' ACER RAVENNA"" e contenere la documentazione di seguito specificata, a sua volta contenuta in tre buste contrassegnate rispettivamente con le lettere A, B e C.

BUSTA "A"

Nella busta contrassegnata con la lettera A), debitamente chiusa in modo da garantire l'integrità della stessa e controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno la dicitura "**DOCUMENTI**" dovranno essere inclusi, pena l'esclusione:

1. **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE** alla procedura sottoscritta dal soggetto offerente e contestuale dichiarazione, redatta ai sensi del DPR 445/2000, sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'Impresa, da rendersi secondo il contenuto riportato nel modello **allegato A** che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, a cui deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.

Eventuali dichiarazioni mendaci contenute nella dichiarazione di cui al punto 1) comporteranno, oltre alla esclusione del concorrente dalla gara, le sanzioni penali di cui all'art. 76 D.P.R. 445/2000.

L'Amministrazione si riserva di effettuare controlli a campione o integrali sulla veridicità di quanto affermato in sede di gara.

Il mancato possesso anche di uno solo dei requisiti così come risultanti da dichiarazione o documentazione comporta l'esclusione del soggetto dalla gara o, in caso di aggiudicazione, la revoca dalla medesima.

N.B. ALLEGATI

Alla domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione da inserire all'interno del plico contrassegnato con la lettera A) dovrà essere allegata:

- copia del presente avviso sottoscritto in calce ad ogni pagina dal dichiarante a comprova della piena conoscenza dello stesso e della sua integrale accettazione senza riserve.

BUSTA "B"

Nella busta contrassegnata con la lettera B), debitamente chiusa in modo da garantire l'integrità della stessa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "**PROGETTO**", dovrà essere inclusa, a pena di esclusione:

RELAZIONE-PROGETTO di gestione dettagliata, **da redigersi su non più di due cartelle formato A4**, con la quale i concorrenti effettueranno l'inquadramento delle attività di gestione, promozione e valorizzazione della struttura che intendono svolgere. Dovrà essere indicato il soggetto, **in possesso dei prescritti requisiti, che assumerà la gestione dell'esercizio pubblico, ovvero l'impegno ad individuare un soggetto dotato dei prescritti requisiti, anche in caso di cessione del relativo ramo d'azienda.**

BUSTA "C"

Nella busta contrassegnata con la lettera C), debitamente chiusa in modo da garantire l'integrità della stessa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**" dovrà essere inclusa, a pena di esclusione:

- **OFFERTA relativa all'importo del canone di locazione da versare al Comune** rispetto all'importo a base di gara di euro 850,00 mensili indicato dall'Amministrazione. La presente offerta dovrà essere formulata utilizzando il modulo **allegato B** al presente avviso.

L'offerta dovrà recare il bollo competente e dovrà essere datata e sottoscritta dal concorrente. Alla stessa dovrà essere allegata fotocopia di un documento valido del sottoscrittore.

8. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La valutazione delle offerte sarà effettuata da una Commissione composta di tre membri, nominata con provvedimento del responsabile del procedimento.

I punti a disposizione per la valutazione delle offerte, per un totale massimo di 100, saranno assegnati dalla Commissione di valutazione sulla scorta dei dati forniti dai soggetti concorrenti, quali rilevabili dalla dichiarazione/documentazione presentata e verificabili dalla Amministrazione.

La locazione verrà assegnata a favore del soggetto la cui offerta avrà ottenuto la valutazione complessiva più elevata, risultante dalla sommatoria dei citati punteggi.

Riferimento	Parametro	Punti (max)
A	RELAZIONE-PROGETTO di gestione	
	proposta di gestione, promozione e valorizzazione del locale	40
B	OFFERTA ECONOMICA	
	offerta economica riferita al canone di locazione	60
	TOTALE COMPLESSIVO (A+B)	100

In data GIOVEDI' 14 GENNAIO 2016 alle ore 10,00 presso la residenza comunale di Casola Valsenio, la Commissione di valutazione procederà in seduta pubblica alla apertura delle buste pervenute nei termini indicati valutando, in prima istanza:

1. L'integrità dei plichi;
2. L'apertura del plico e la presenza nel plico medesimo delle buste contrassegnate con le lettere A, B e C, che a loro volta dovranno risultare integre e rispondenti a quanto richiesto dal presente bando;
3. La produzione nella busta A (DOCUMENTI) di tutta la documentazione richiesta e la rispondenza del contenuto a quanto richiesto nel presente invito.

Dopo aver verbalizzato le operazioni e gli eventuali reclami o osservazioni dei presenti, la Commissione di valutazione procederà alla seconda fase, consistente nel controllare, senza aprirle, che le buste di ogni concorrente contrassegnate con la lettera B e la lettera C siano confezionate nel modo prescritto.

Tali buste verranno solo siglate per essere poi aperte dalla Commissione di valutazione - in seduta non pubblica - per esaminare la documentazione ivi inserita e per attribuire i punteggi secondo i criteri sotto indicati.

Modalità di attribuzione dei punteggi

- ***Alla relazione-progetto*** (riferimento A del prospetto dei punteggi) il punteggio sarà assegnato in funzione della validità della proposta organizzativa e delle soluzioni tecniche e progettuali proposte. In particolare sarà valutata la professionalità, il grado di solidità o innovazione della proposta, eventuali soluzioni innovative. In particolare, la Commissione dovrà articolare i 40 punti disponibili entro i seguenti range:

- ➔ *validità della proposta di gestione* *max punti 20*
- ➔ *validità della proposta di promozione e valorizzazione in rapporto alle caratteristiche del territorio* *max punti 20*

- **Per quanto riguarda l'offerta economica** (riferimento B del prospetto dei punteggi) il punteggio verrà attribuito come indicato di seguito:

→ il punteggio massimo di 60 sarà attribuito all'offerta migliore, mentre il punteggio attribuito agli altri concorrenti sarà determinato proporzionalmente, come esemplificato di seguito:

Esempio: canone migliore offerto euro 935,00 (pari ad un aumento del 10%): punti 60; canone della seconda migliore offerta euro 892,50 (pari ad un aumento del 5%): punti 30 ottenuti con la seguente formula $5:10 = 0,5 \times 60$

La proposta di assegnazione provvisoria del servizio verrà pronunciata a favore del soggetto che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato. In caso di parità di punteggio complessivo, si procederà mediante sorteggio.

9. AGGIUDICAZIONE

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida.

Ultimate le operazioni della Commissione di valutazione, che potranno svolgersi anche in più sedute, ai soggetti ammessi alla gara verrà formalmente comunicata nei termini di legge la graduatoria provvisoria.

Il Comune di Casola Valsenio si riserva la facoltà di non assegnare la presente procedura, qualora – a prescindere dal giudizio della citata Commissione – nessuna delle offerte presentate soddisfi le esigenze dell'Amministrazione, senza diritto per i concorrenti ad indennizzi od altra forma di ristoro patrimoniale in ragione della partecipazione alla presente gara.

L'esito definitivo della gara sarà comunicato all'aggiudicatario ed ai partecipanti nei modi e termini di legge.

L'eseguibilità del provvedimento, sarà subordinata all'invio da parte dell'aggiudicatario di quanto segue:

- polizza assicurativa contro il rischio derivante dalla responsabilità civile verso terzi (il Comune dovrà essere considerato "terzo") con una primaria compagnia di assicurazione per un massimale non inferiore a €. 2.000.000,00 per danni a cose ed €. 2.000.000,00 per danni a persone, in dipendenza dell'attività svolta nell'immobile in base al contratto di locazione, per fatto proprio o dei dipendenti, ivi compresi i sinistri cagionati con dolo o colpa grave dall'assicurato o dai dipendenti (art. 1900 c.c.), in originale o copia conforme;
- cauzione definitiva di importo corrispondente ad una annualità del canone di locazione di aggiudicazione, costituita in una delle forme di legge;
- certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato in originale, di data non anteriore a 6 mesi dalla data di aggiudicazione;
- polizza assicurativa contro i rischi di incendio, scoppio e contro i danni cagionati dai vizi delle cose (art. 1900 c.c.) per un valore dell'immobile non inferiore a €. 1.000.000,00- in originale o copia conforme;
- altra documentazione che dovesse essere richiesta formalmente dall'ufficio/servizio comunale competente alla firma del contratto.

L'Ente inviterà il concorrente prescelto a produrre, entro 30 giorni dalla data di ricezione della lettera d'assegnazione della concessione, la suindicata documentazione in modo da poter disporre la sottoscrizione, sotto forma di atto pubblico, del contratto di locazione.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono tutte le disposizioni contemplate dalle normative vigenti in materia.

Il responsabile del presente procedimento al quale potranno essere richiesti chiarimenti e delucidazioni inerenti gli aspetti amministrativi della presente procedura è il Segretario Comunale dott.ssa Iris Gavagni Trombetta – tel. 0546 976530 email segreteria@comune.casolavalsenio.ra.it .

Per le richieste di chiarimenti di ordine tecnico e per richiedere di effettuare un sopralluogo nell'immobile che forma oggetto della presente gara, i concorrenti potranno rivolgersi all'Ufficio Tecnico comunale – arch. Fausto Salvatori tel. 0546 976524 email cust@comune.casolavalsenio.ra.it . Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente con l'ausilio del personale tecnico comunale

Casola Valsenio, 16/12/2015

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
dott.ssa Iris Gavagni Trombetta

Allegati:

- A - schema domanda di partecipazione
- B - schema offerta economica