

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UN LOCALE AD USO BAR E NEGOZIO ALIMENTARI ALL'INTERNO DELL'AREA SAE DI ACCUMOLI CAPOLUOGO

Questa Amministrazione intende procedere alla concessione in locazione del locale di cui all'oggetto.

Art. 1 - Amministrazione procedente

Il Comune di Accumoli, Area IV, con sede in Accumoli in via Salvatore Tommasi 44, 02011 Accumoli (RI).

Art. 2 - Oggetto della concessione

Il presente avviso ha per oggetto la concessione in locazione a titolo oneroso di un locale ad uso Bar e Negozio Alimentari, della superficie totale di circa 120 mq totali, 50 mq dei quali destinati al Bar (comprendente arredi e attrezzature per l'esercizio dell'attività) e 55 mq da destinare alla vendita al dettaglio di generi alimentari, oltre che circa 30 mq di superficie esterna pavimentata per due terzi coperta e destinata al raggiungimento degli accessi alla struttura ubicata all'interno dell'area Sae di Accumoli capoluogo.

L'obiettivo della concessione è quello di fornire una serie di servizi di prossimità in una posizione baricentrica ad uso dell'area SAE di Accumoli capoluogo e di quelle limitrofe.

I locali e l'area esterna costituiranno parte integrante della concessione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e salve le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta ivi ricadenti.

L'autorizzazione amministrativa per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande e la vendita al dettaglio di prodotti alimentari, deve essere separatamente conseguita ed utilizzata in perfetta sintonia con la relativa notifica sanitaria. Sono a carico del concessionario le spese relative alla manutenzione ordinaria e, in generale, gestione dei locali e delle attività commerciali oggetto del presente avviso e aggiudicate, ivi inclusi gli oneri relativi alla retribuzione del personale, imposte e contributi, e oneri assicurativi per danni a terzi, causati dai beni oggetto della concessione in locazione e dallo svolgimento dell'attività.

I locali oggetto della locazione potranno essere destinati esclusivamente ad esercizio pubblico con attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e vendita al dettaglio di generi alimentari.

Il rapporto di locazione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal relativo contratto, dal presente avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e si applicano per quanto non previsto, le disposizioni di cui al Codice Civile.

Art. 3 - Durata della concessione

La concessione ha durata pari a 6 anni, prorogabile per ulteriori 6 anni, con decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto, salvo disdetta da comunicarsi da una delle due parti almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera a mezzo raccomandata A/R, fermo restando quanto disposto dall'ODCP n. 510/2018.

Art. 4 - Importo del canone concessorio

Il canone annuo di locazione posto a base di gara, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per l'uso dell'immobile e dell'area di pertinenza è quantificato in Euro 150,00 (centocinquanta/00) mensili, rivalutabile in misura pari alla variazione in aumento dell'indice Istat (art. 32 L. 392/78). L'offerta dovrà consistere in un'offerta economica in aumento rispetto al canone posto a base di gara.

Il canone verrà corrisposto dal concessionario con rate anticipate aventi cadenza mensile (minimo 15 giorni prima) mediante bonifico bancario sul conto corrente del Servizio Tesoreria del Comune di Accumoli.

Art. 5 - Principali oneri a carico dell'assegnatario

L'assegnatario si obbliga:

- 1) ad acquisire tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti per l'attività da svolgere, presso gli uffici competenti;
- 2) ad esercitare l'uso e il godimento dell'immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d'uso dello stesso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione del bene locato;
- 3) a pagare il canone di locazione nella misura offerta in sede di gara, in rate anticipate mensili (minimo 15 giorni prima);
- 4) a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione e all'uso dello stesso, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
- 5) a rimuovere a propria cura e spese le eventuali masserizie presenti negli spazi, provvedendo allo smaltimento delle stesse ed alla pulizia dell'immobile tutto, laddove necessaria;
- 6) a rispettare ogni altra prescrizione e accordo riportato nel capitolato e sottoscritto in sede contrattuale;

Art. 6 - Proprietà dei nuovi immobili e degli allestimenti

L'immobile, gli allestimenti e gli arredi sono di proprietà dell'amministrazione comunale e tali resteranno al termine della gestione.

Art. 7 - Requisiti di partecipazione

Possono presentare domanda di partecipazione al presente avviso associazioni, cooperative, società, imprese individuali ed associate, i consorzi e i raggruppamenti di impresa, in possesso dei requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione previsti dalla normativa vigente.

Data la precaria situazione economica venutasi a creare a seguito degli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016, al fine di garantire nuove possibilità imprenditoriali e occupazionali, i punteggi da attribuirsi alla valutazione

dell'offerta tecnica sono orientati all'agevolazione di soggetti espressione dell'imprenditoria femminile e di nuove realtà del territorio.

Nel caso di partecipazione alla gara di soggetti intenzionati a costituire una società, la documentazione e le offerte, pena l'esclusione della gara, devono essere sottoscritte da ogni componente la costituenda società di concorrenti.

Non saranno ammessi, o verranno esclusi in ogni caso, soggetti che perseguano fini contrastanti o non coerenti con gli interessi pubblici o dell'Amministrazione Comunale o che abbiano con essa contenziosi in corso, nonché in tutti i casi previsti dalle normative vigenti.

Per la partecipazione alla presente gara sono richiesti i seguenti ulteriori requisiti alla data di presentazione della domanda di partecipazione all'Avviso:

- iscrizione al registro delle imprese per l'esercizio delle attività inerenti l'oggetto del presente avviso o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato ovvero, per le società o per le ditte individuali da costituire, i soggetti devono essere in possesso dei requisiti necessari alla iscrizione presso la competente CCIAA per l'attività oggetto dell'affidamento o presso il registro delle commissioni provinciali per l'artigianato (in tal caso l'iscrizione dovrà essere perfezionata entro 45 giorni dall'aggiudicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione e l'escussione della polizza fideiussoria);
- possesso di tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia per le attività svolte (a titolo esemplificativo e non esaustivo art. 71 del D.Lgs.n. 59/2010 e successive modifiche e integrazioni ed art. 11 e 92 T.U.L.P.S.);
- insussistenza delle cause di divieto a contrarre di cui all'art. 9 co. 2, lett. C) del D.Lgs. 231/2001ss.mm.ii.;
- insussistenza cause di decadenza o di sospensione del procedimento amministrativo di cui all'articolo 67 del D. Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii.;
- possesso di permesso di soggiorno valido, se trattasi di cittadino straniero;

Tutti gli operatori inseriti nell'organico dei partecipanti devono, inoltre, essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'articolo 71, commi 1,2,3 e 4 del D. Lgs. 59/2010, e, se necessario, dei requisiti professionali previsti dal medesimo articolo.

I concorrenti dovranno, infine, ottenere tutti i titoli e le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività cui la concessione è finalizzata ai sensi delle vigenti normative.

Art. 8 - Modalità di partecipazione

I soggetti interessati dovranno far pervenire per raccomandata del servizio postale, anche con consegna a mano, o tramite corriere, pena l'esclusione, perentoriamente entro le ore 23:59 del giorno 14 luglio 2019, un plico sigillato contenente la documentazione e le offerte (tecnica ed economica) sul quale dovrà apporsi la denominazione del mittente e la seguente dicitura: *"Documentazione relativa all'Avviso pubblico per la concessione in locazione dei locali ad uso Bar e negozio Alimentare sito nell'Area SAE di Accumoli capoluogo. NON APRIPRE"*. L'invio del plico avverrà comunque ad esclusivo rischio del mittente e non si terrà conto dei plichi pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

Il plico dovrà contenere, pena l'esclusione, tre buste, a loro volta sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti all'esterno – oltre i dati identificativi del mittente – le seguenti diciture:

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

BUSTA B – OFFERTA TECNICA

BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA

Le offerte e la documentazione richiesta vanno redatte in lingua italiana. Se l'originale di un documento viene rilasciato in lingua diversa da quella italiana, lo stesso dovrà essere accompagnato da traduzione eseguita da traduttore iscritto ad apposito albo, a cura e spese del concorrente.

In ogni caso, nulla potrà comunque pretendersi, da parte degli interessati, per costi sostenuti per la presentazione della proposta.

L'Amministrazione Comunale non risponde di eventuali disservizi dovuti dall'Ente Poste e/o corrieri privati.

La Busta A "Documentazione amministrativa" dovrà contenere, pena l'esclusione:

1. la domanda di partecipazione alla selezione in forma di dichiarazione sostitutiva, secondo il modello allegato al presente avviso (Allegato 1), sottoscritto per esteso e con firma leggibile del legale rappresentante o titolare;
2. copia del documento di identità del legale rappresentante o titolare sottoscrittore in corso di validità. In caso di cittadini extracomunitari dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno o carta di soggiorno ai sensi della normativa vigente;

In caso di società costituite e non costituite che per il requisito professionale si avvalgono di un delegato, dovrà essere allegata dichiarazione di accettazione dell'incarico del delegato stesso, con fotocopia del documento di identità, autocertificazione dei requisiti professionali e morali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. n.59/2010;

3. attestazione di presa visione rilasciata dall'Area IV, dalla quale risulti che il concorrente ha preso visione e accettato lo stato dei luoghi e del progetto esecutivo;
4. copia del capitolato speciale d'appalto sottoscritto per accettazione su ogni pagina dal dichiarante, ovvero dal titolare o legale rappresentante della ditta concorrente, ovvero da ogni componente una costituenda società di concorrenti;
5. Cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta stabilita nella misura del 10% dell'importo contrattuale e quindi in € **1.800,00**, che deve essere prestata unicamente mediante fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge o polizza assicurativa sottoscritta dall'assicurato e dall'assicuratore rilasciata da imprese di Assicurazioni autorizzate a norma di legge all'esercizio del ramo cauzioni.

La fidejussione bancaria e la polizza assicurativa dovrà avere validità non inferiore a 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e contenere l'impegno a rilasciare la garanzia definitiva qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

La cauzione definitiva è stabilita nella misura del 10% dell'importo contrattuale.

La Busta B "Offerta tecnica" dovrà contenere un progetto di massima dell'intervento proposto e dovrà articolarsi come di seguito indicato:

1. Relazione dettagliata del progetto di gestione dei locali, comprensiva di eventuali attività collaterali previste dal capitolato o di iniziativa del concessionario;

La citata relazione dovrà contenere:

- a. Elenco e descrizione dei servizi offerti dall'attività di bar e negozio alimentari con indicazione del personale impiegato e con riferimento sia agli elementi obbligatori che a quelli facoltativi indicati nel capitolato.
- b. Indicazione dei responsabili dei servizi erogati.
- c. Generalità e curriculum vitae del personale addetto all'esecuzione dei servizi.
- d. Programma dettagliato di apertura della struttura.

L'offerta tecnica, pena l'esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal dichiarante, ovvero dal titolare o legale rappresentante della ditta concorrente, ovvero da ogni componente una costituenda società di concorrenti.

La Busta C "Offerta economica", dovrà contenere, pena l'esclusione, l'offerta economica, in carta da bollo, espressa in termini percentuali di rialzo rispetto al prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte al ribasso, a pena di esclusione. Qualora nell'offerta vi sia discordanza fra la percentuale di rialzo indicata in lettere e quella indicata in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta economica, riferita all'intero periodo dell'affidamento (6 anni), dovrà essere corredata dai dati identificativi della ditta concorrente, dal codice fiscale e della partita IVA della ditta (in caso di ditta già costituita).

L'offerta economica, pena l'esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal dichiarante, ovvero dal titolare o legale rappresentante della ditta concorrente, ovvero da ogni componente una costituenda società di concorrenti.

Art. 9 - Svolgimento della procedura di selezione

Un'apposita Commissione di gara, nominata successivamente alla scadenza del termine della ricezione delle domande, si riunirà in seduta pubblica. La data sarà comunicata sul sito istituzionale del Comune di Accumoli (www.comune.accumoli.ri.it), presso l'attuale sede comunale sita in Accumoli (RI), via Salaria Km 141,600. La pubblicazione avrà effetto di notifica.

La Commissione procederà all'apertura dei plichi pervenuti nei termini indicati, e della busta A "*Documentazione Amministrativa*" verificando in primo luogo che le buste siano conformi alle modalità indicate nel presente avviso di gara, procedendo all'esclusione di quelle non conformi. Alla seduta in questione potrà essere presente ciascun concorrente o suo delegato, munito di delega.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà il contenuto della Busta B "*Offerta tecnica*" ed assegnerà ai singoli concorrenti il punteggio, secondo i criteri stabiliti nel prosieguo del presente articolo.

La graduatoria definitiva sarà resa nota sul sito web del Comune www.comune.accumoli.ri.it.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio:

- di revocare, prorogare o modificare il presente avviso;
- di non procedere all'aggiudicazione della concessione in locazione dei locali individuati, qualora nessuno dei progetti presentati venga ritenuto idoneo in relazione all'oggetto del presente avviso o per motivi di pubblico interesse, con esclusione di qualsivoglia diritto o interesse dei proponenti a indennità, rimborsi o indennizzi di sorta, comunque denominati;

- di procedere all'aggiudicazione della gestione dei locali individuati, anche in caso di presentazione di un unico progetto, purché ritenuto idoneo.

Art. 10–Criteri di valutazione delle offerte

La graduatoria verrà formulata selezionando il progetto sulla base dei seguenti criteri di valutazione, per un punteggio massimo pari a 100 punti. Non saranno ammessi i candidati che avranno ottenuto un punteggio inferiore a 30 punti.

Il punteggio complessivo sarà assegnato a seguito di un'attenta e motivata valutazione comparativa, mediante attribuzione di punteggio all'offerta tecnica e a quella economica, utilizzando i seguenti criteri.

OFFERTA TECNICA: all'offerta tecnica verrà attribuito un punteggio massimo pari a 80 punti su 100 tenendo in considerazione elementi gestionali dell'offerta (es: progetto di gestione dell'attività e dell'area di pertinenza; orario minimo di apertura giornaliera di 12 ore e maggiore orario di apertura rispetto ai minimi sopra indicati; progetto e modalità di realizzazione di eventuali attività di animazione e/o sociali; modalità di effettuazione delle altre attività a carico del conduttore; altre proposte del candidato; la vendita di prodotti provenienti da Aziende con sede nel territorio di Accumoli etc.), utilizzando i seguenti criteri:

P1: Valutazione del piano di gestione, in riferimento alla completezza, ampiezza e qualità del piano: **Max 50 punti**

- Aderenza ai servizi minimi previsti dal capitolato **Max 20 punti**
- Programmazione attività sociali e di aggregazione della popolazione **Max 15 punti**
- Piano di gestione della vendita di prodotti alimentari che preveda un paniere di beni di prima necessità a prezzi calmierati **Max 15 punti**

P2: Valutazione del piano di gestione, con riferimento alle professionalità messe in campo e alla capacità tecnica. **Max 30 punti**

I 30 punti da attribuire al criterio P2 sono attribuiti in base ai seguenti sub criteri:

- Presenza nell'impresa e/o nel personale impiegato di almeno il 51% di soggetti disoccupati o percettori di ammortizzatori sociali. **Max 10 punti**
- Non avere già attiva sul territorio del Comune di Accumoli un'attività economica con le stesse finalità. **Max 10 punti**
- Presenza nell'impresa di almeno il 60 % di donne (impresa femminile). **Max 10 punti**

OFFERTA ECONOMICA: all'offerta economica verrà attribuito un max.di 20 punti su 100 calcolato secondo la seguente formula

$$P3 = 20 \times R(i)/R(\max)$$

Dove:

P3 = punti assegnati all'offerta economica

R(i) = rialzo percentuale relativo all'offerta medesima;

R (max) = rialzo percentuale massimo presentato

Qualora il rialzo percentuale R(i) sia pari a 0, allora il punteggio attribuito è P3 sarà pari a 0.

Il punteggio massimo a disposizione della Commissione di gara è di 100 punti e l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta a cui sarà attribuito il maggior punteggio complessivo in base alla seguente formula:

$$K1 = P1 + P2 + P3$$

Ove K1 è il punteggio complessivo relativo all'offerta, mentre P1, P2 e P3 sono i punteggi attribuiti dalla Commissione all'offerta, in applicazione dei criteri sopra indicati.

Nel caso di decadenza dei requisiti prescritti *ex lege* per l'espletamento delle attività oggetto del presente avviso, il Comune di Accumoli si riserva la facoltà di interpellare i concorrenti seguenti in graduatoria.

Art. 11 - Aggiudicazione

L'aggiudicazione dei servizi oggetto del presente avviso avverrà a favore del soggetto, in possesso di tutti i requisiti richiesti, che avrà presentato il progetto migliore e che, pertanto, avrà ottenuto il punteggio maggiore. In caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che abbia presentato il progetto che avrà ottenuto il punteggio più alto per il criterio n. P1. In caso di ulteriore parità, si provvederà ad apposita estrazione a sorte in seduta pubblica.

Dopo l'aggiudicazione l'Amministrazione effettuerà tutti i controlli sui requisiti dell'aggiudicatario, di cui alle dichiarazioni rilasciate ai sensi del DPR 445/2000.

Espletati tali controlli, l'aggiudicazione diventerà efficace.

Art. 12 – Stipula del contratto

A seguito della procedura di aggiudicazione, e comunque solo al termine dei lavori di costituzione e dell'assolvimento di tutte le procedure legate al collaudo della struttura temporanea, sarà formalizzato apposito contratto di concessione in locazione dei locali. L'aggiudicatario, che, aderendo alla presente procedura, accetta la suindicata condizione sospensiva, non vanta diritti o indennità risarcitorie, né potrà rivalersi in nessun modo sull'Amministrazione per gli eventuali ritardi nella stipula del contratto, dovuti anche al procrastinarsi della consegna o nella esecuzione dei lavori e del collaudo della struttura.

Il soggetto selezionato dovrà invece produrre entro la data che sarà indicata nella comunicazione di aggiudicazione dei locali, la documentazione e gli atti necessari al perfezionamento del contratto.

Qualora il soggetto selezionato nei termini indicati non abbia perfettamente e completamente ottemperato senza giustificato motivo a quanto richiesto, o qualora venga accertata la mancanza dei requisiti, o l'aggiudicatario non si presenti per la sottoscrizione della concessione nel giorno all'uopo stabilito senza giustificato motivo, il Comune si riserva di procedere alla revoca dell'assegnazione e di disporla in favore del proponente che segue nella graduatoria, con diritti di trattenere la cauzione versata.

Art. 13 - Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Reg. n. 679/2016 UE (GDPR) del D.lgs. 196/2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati raccolti saranno trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della gara in oggetto.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente che attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

Art. 15 - Responsabile del procedimento

Il Responsabile del Procedimento, nonché del trattamento dei dati personali, è l'Arch. Sara Bonamici - tel 0746.80429 - urbanistica@comune.accumoli.ri.it

La documentazione del presente Avviso è disponibile sul sito internet del Comune di Accumoli (www.comune.accumoli.ri.it) e in visione presso l'AREA IV - Patrimonio, Manutenzione, Urbanistica e viabilità - via Salaria Km 141,600 - 02011 Accumoli.

Per quanto non previsto da presente avviso si richiamano le norme del R.D. n. 827/1924 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti.

Accumoli, 28/06/2019

Il Responsabile dell'area
(Arch. Sara Bonamici)

Sara Bonamici



ALLEGATI ALL'AVVISO:

- Allegato A: Disciplinare di gara
- Allegato B: Richiesta di partecipazione alla gara
- Allegato B1: Attestazione presa visione dei luoghi
- Allegato C: Autodichiarazione di possesso dei requisiti morali e professionali
- Allegato D: schema di offerta economica
- Allegato E: schema di contratto
- Allegato F: planimetrie e piante dei locali