



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

Casella PEC: comune.fiuminata.mc@legalmail.it

Prot. N. 2624

BANDO DI GARA

Oggetto: PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL RIFUGIO " MONTE PENNINO" SITO NELLA FRAZIONE POGGIO SORIFA

Il Comune di Fiuminata è proprietario del rifugio " Monte Pennino" sito nella frazione Poggio Sorifa.

Il Comune, con deliberazione di Giunta comunale n. 115 del 12.12.2019 ha stabilito di affidare a terzi la gestione del rifugio escursionistico in oggetto al fine di promuovere un modello di sviluppo turistico sostenibile in ambito montano ai sensi della L.R. n 9. dell'11/7/2006 e s.m.i..

Il Comune si prefigge in particolare i seguenti obiettivi:

- offrire una struttura di appoggio e un servizio di accoglienza e ristorazione agli escursionisti impegnati in attività sportive di montagna e, più in generale, per motivi di svago e vacanza;
- promuovere la pratica escursionistica nell' area di più stretto riferimento e nelle zone contigue, anche quale occasione di conoscenza dell' ambiente naturale, del patrimonio rurale, della storia, della cultura e della gastronomia locale;
- favorire la fruizione della struttura ricettiva da parte di associazioni e gruppi organizzati sia per escursioni giornaliere che per soggiorni;
- promuovere incontri di educazione ambientale, studio e ricerca, destinati in particolare agli studenti di scuole e Università.

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1) DESCRIZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLA CASETTA IN LEGNO IN LOC. POGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE.

Nella frazione di Poggio Sorifa del Comune di Fiuminata è stata realizzata, in parte con il contributo donato in occasione del sisma del 1997 dalla Comunità dell'Isola Bergamasca degli Alpini ed in parte con l'aggiunta di fondi comunali, una casetta di legno. Tale struttura è stata denominata Casa Rifugio "Monte Pennino".

2) STATO DELL'IMMOBILE, CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE:

La struttura in oggetto, completamente in legno ed ad un piano, è dotata di un portico esterno coperto avente dimensione di 14,34 mq, all'interno troviamo all'ingresso un

grande locale di 60,08 mq, quindi tre bagni di cui uno per disabili, una cucina, un ripostiglio, una centrale termica alla quale si accede solo dall'esterno ed ulteriori due stanze camere di 25,00 mq tutte dotate di illuminazione naturale oltre ad un corridoio centrale di 11,25 mq. Intorno a tale struttura vi è un pergolato di circa 34,54 mq (struttura non di proprietà comunale ma installata dal Circolo ACLI-Comunanza di Poggio Laverino) ed una corte recintata di circa 1071,00 mq. Tutte le strutture sono conformi da un punto di vista urbanistico ed i locali sono dotati di impianto elettrico e termico a norma. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Agibilità. Il fabbricato in generale si trova attualmente in discreto stato di conservazione. All'interno l'unico mobilio di proprietà comunale è costituito da 10 letti a castello

Superfici utili immobile:

Locali interni = 163,24 mq

Pensiline coperta = 14,34 mq

Pergolato esterno = 34,54 mq

Corte esterna = 1071,00 mq.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Loc. Poggio (f. 46 p. 199).

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Piano Regolatore Generale:

Zona "FC2" – Attrezzature di Interesse Comune – amministrative e Pubblici Servizi.

3) DETERMINAZIONE DEL VALORE D'AFFITTO:

Il canone annuo a base d'asta per la locazione della struttura è stabilito in euro 1.200,00.

4) DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione, in relazione alla lettura combinata degli articoli 27 e 29, comma 1, della legge 392/1978 con gli articoli 1339 e 1419 comma 2 c.c., è convenuta in anni 6 (sei) decorrenti dalla stipulazione del contratto di locazione.

Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, in mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del locatario mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza, il contratto si rinnova tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni.

5) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

R.D. 23-5-1924 n. 827 - *Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*. L. 27 luglio 1978, n. 392 - *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*.

Codice Civile.

La presente locazione, a norma di quanto disposto dall'art. 17, comma 1 lettera a) del 2014/25/UE *sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*", non rientra nell'ambito di applicazione del Decreto n. 50/2016 citato.

Trattandosi peraltro di contratto stipulato da Pubblica Amministrazione con soggetti privati è

fatto esplicito riferimento al D. lgs 50/2016 per le norme riguardanti la partecipazione dei concorrenti (art 45,47,48,80, 83 c. 9)

6) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Per tutta la durata del rapporto giuridico, l'assegnatario dovrà impegnarsi a tenere aperto al pubblico il rifugio tutti i giorni dal 15 del mese di giugno, per tutto luglio ed agosto e fino al 15 di settembre. Dovrà altresì, nel restante periodo dell'anno, tenere il rifugio aperto al pubblico nei giorni di venerdì, sabato e domenica e in tutti i giorni festivi.

L' assegnatario dovrà garantire nella struttura almeno 20 posti letto.

Il conduttore dovrà eseguire la manutenzione ordinaria, a propria cura e spese, eseguendo le riparazioni di cui agli artt.1576 e 1609 del Codice Civile sull'immobile locato compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde).

L'immobile di proprietà del Comune di Fiuminata è consegnato in locazione, unitamente agli impianti e alle attrezzature ivi presenti, nello stato in cui si trova per la gestione di un rifugio escursionistico. I locali, con gli arredi e le attrezzature presenti (ad eccezione del bancone-bar, del tavolo, delle sedie, della cucina, in quanto non di proprietà del Comune di Fiuminata) vengono posti in locazione e consegnati nello stato di fatto e di diritto attuale, per la gestione del rifugio escursionistico e delle attività complementari collegate, e il locatario non potrà concederlo in godimento a terzi. Il pergolato esterno alla struttura (di circa mq 34,54) non è di proprietà del Comune di Fiuminata.

Dell'avvenuta consegna dell'immobile e dei beni mobili verrà redatto analitico inventario in contraddittorio tra le parti prima dell'inizio della gestione del servizio. Alla scadenza della locazione, il locatario è tenuto a riconsegnare l'immobile, gli impianti fissi e le attrezzature, in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso. La riconsegna dovrà risultare da apposito verbale redatto con le stesse modalità di cui al precedente comma; gli eventuali danni all'immobile dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune di Fiuminata avrà titolo di rivalersi sulla cauzione per l'importo pari al costo di riparazione del danno subito.

Sarà a carico del locatario la sostituzione del materiale mancante o danneggiato consegnatogli dall'ente, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

Il locatario dovrà provvedere con risorse proprie ad eventuali ulteriori allestimenti necessari al funzionamento del rifugio (a titolo meramente esemplificativo: acquisto ulteriori arredi; stoviglie o elettrodomestici, ecc)

Il locatario dovrà provvedere alla voltura a nome proprio di tutte le utenze (luce, acqua gas, ecc.) .Saranno a carico del locatario le tasse e imposte dovute per legge.

Il locatario, in ragione del regime di locazione dei locali da adibire a rifugio escursionistico dovrà provvedere direttamente e immediatamente, qualora ne fosse sprovvisto, alle richieste di Autorizzazione all'esercizio ai sensi della L.R. n. 9 dell'11/7/2006.

Le eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo ai fini imprenditoriali dell'unità immobiliare da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dello stesso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte degli organi amministrativi competenti.

In caso di calamità il Comune si riserva la possibilità di requisire la struttura per adibirla ad alloggio per gli sfollati.

7) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione sarà quello offerto dall'aggiudicatario in sede di gara.

L'importo sul quale l'offerente dovrà effettuare il rialzo viene stabilito nella somma annua di Euro 1.200,00 (euro milleduecento/00) (esente IVA). Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del locatario, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT. L'adeguamento sarà pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT.

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto in due rate semestrali posticipate.

8. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPAZIONE ALLA PRESENTE PROCEDURA-REQUISITI

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura: imprese individuali, società (comprese le cooperative), associazioni e consorzi. Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

A tal fine non è ammessa la partecipazione da parte dei soggetti per i quali sussistano:

- ✗ le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- ✗ le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165
- ✗ ai sensi della normativa vigente, ulteriori divieti a contrattare con la Pubblica Amministrazione (art 1-bis, comma 14, della Legge 18 ottobre 2001 n. 383 - periodo di emersione dal lavoro irregolare).

L' esercizio dell'attività gestionale è subordinato ad autorizzazione del Comune che sarà rilasciata ai sensi dell'art. 28 della L. R. n. 9/2006 previa verifica della sussistenza dei seguenti requisiti:

- iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura o ad altri Albi/ Registri in relazione alla fattispecie giuridica di appartenenza
- conoscenza della zona, delle vie di accesso al rifugio e ai rifugi limitrofi nonché ai posti di soccorso più vicini da parte dell'incaricato o gestore del rifugio escursionistico;
- conoscenza delle nozioni necessarie per un primo intervento di soccorso certificata dal Corpo nazionale soccorso alpino e speleologico (CNSAS) da parte dell'incaricato o del gestore del rifugio escursionistico. Si prescinde da tale certificazione qualora il soggetto richiedente sia guida alpina o portatore alpino;
- autorizzazione sanitaria.

Nell'eventualità in cui partecipino alla presente procedura consorzi o raggruppamenti temporanei di imprese si rimanda alla regolamentazione prevista per tali soggetti dal D.Lgs. 50/2016 (art. 47 e 48).

9. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si effettua a favore della migliore offerta, con applicazione del criterio del massimo rialzo secondo le modalità di cui all'art.3 del R.D.2440 del 18.11.1923 e degli artt.73 lettera c) e 76 del R.D. n.827/1924.

10. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte, redatte in italiano o corredate di traduzione giurata, devono pervenire entro le ore 13,00 del giorno 19 giugno 2020, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune.

Il plico contenente la domanda deve essere sigillato e controfirmato ai lembi di chiusura con l'indicazione del mittente e la dicitura: *“OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEL RIFUGIO MONTE PENNINO”*.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente e non saranno ammesse a gara le domande i cui plichi perverranno oltre la scadenza del termine indicato, neppure se la mancanza o tardiva consegna siano attribuibili a cause di forza maggiore o a fatti di terzi.

11. PUBBLICAZIONE ATTI DI GARA

Il presente bando e relativi allegati sono pubblicati integralmente sul portale e all'albo Pretorio on line del Comune.

12. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO – PRESA VISIONE DEI LUOGHI

Al fine di permettere una corretta formulazione dell'offerta da parte dei partecipanti è fatto obbligo agli stessi di prendere visione dei luoghi ove si trova l'immobile da locare entro la data del 18 giugno 2020 previo appuntamento da concordare scrivendo via email al seguente indirizzo di posta elettronica: anagrafe@comune.fiuminata.mc.it.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal legale rappresentante del concorrente, da soggetto munito di procura speciale o da qualsiasi altro soggetto delegato, purché dipendente dell'operatore concorrente. L'attestazione di presa visione, redatta secondo il modello sub E), dovrà essere inserita nella Busta amministrativa.

In caso di raggruppamento temporaneo, di aggregazione di imprese di rete o di consorzio ordinario di concorrenti, costituiti o costituendi, in relazione al regime di solidarietà, il sopralluogo potrà essere effettuato anche da uno qualsiasi dei soggetti costituenti il raggruppamento, contratto di rete o consorzio, purché munito di delega da parte di tutti gli operatori economici raggruppati.

13. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente la documentazione e l'offerta dovrà essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno l'intestazione del mittente e l'oggetto della gara. Il plico dovrà essere così composto:

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta sigillata recante la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” deve indicare il nome o la ragione sociale del concorrente e deve contenere i seguenti documenti:

1. Modello Allegato A - Istanza di partecipazione compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante; in caso di gruppi non ancora costituiti in società l'istanza dovrà essere compilata e sottoscritta da parte di tutti i componenti costituenti il raggruppamento.

2. Modello Allegato B – Dichiarazione di possesso dei requisiti generali – Il modello dovrà essere sottoscritto dai soggetti indicati espressamente al comma 3 dell'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016.

3. Allegato D – Schema di contratto di locazione, inclusa planimetria (D1), controfirmato su ogni foglio per integrale accettazione delle clausole in esso contenute.

4. Allegato E- Attestazione presa visione luoghi.

5. Fotocopia del documento di identità del dichiarante nonché in caso di società e associazioni del rappresentante legale e di tutti coloro che hanno sottoscritto singolarmente le autocertificazioni.

BUSTA B- OFFERTA

Modello Allegato C. Dichiarazione di offerta

14. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara sarà aggiudicata con il metodo dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., da effettuarsi col metodo delle «offerte segrete», da porre a confronto con il prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo in favore del soggetto che, in possesso dei requisiti richiesti, avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello posto a base d'asta. Per prezzo più elevato si intende il canone annuo più elevato offerto dai concorrenti, il quale sarà oggetto del futuro contratto di locazione. Non sono ammesse offerte al ribasso.

L'aggiudicazione avverrà in seduta pubblica.

Il **giorno 22/06/2020 alle ore 10,30** il responsabile, constatata la conformità formale dei plichi rispetto a quanto stabilito dal bando, nonché l'integrità degli stessi, procederà alla verifica della documentazione presentata, all'ammissione delle offerte idonee ed alla successiva apertura delle buste contenenti le offerte economiche. Il Responsabile procederà, quindi, alla lettura delle offerte economiche, tra quelle valide pervenute, indicando, poi, tra le valide pervenute, quelle con prezzo più alto rispetto alla base d'asta. Quindi procederà all'aggiudicazione provvisoria, in favore del concorrente che, in possesso dei requisiti richiesti, abbia offerto il maggior prezzo rispetto a quello a base d'asta. La gara sarà aggiudicata anche in caso di una sola offerta utile e valida, purché superiore o uguale al prezzo a base d'asta. Le offerte inferiori al prezzo a base d'asta non saranno considerate valide e saranno escluse dalla gara. Nel caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, tutti in possesso dei necessari requisiti e che risultasse essere anche l'offerta più alta, il Responsabile procederà nella medesima seduta come segue:

- se i concorrenti interessati sono presenti alla seduta, al rilancio tra essi soli, con offerte migliorative segrete;
- se i concorrenti interessati, o solo uno di essi, non sono presenti alla seduta, ovvero non intendano migliorare l'offerta, all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Dell'esito della procedura di aggiudicazione sarà redatto apposito verbale, a cura del segretario.

L'aggiudicazione provvisoria al soggetto che avrà presentato l'offerta più alta, avrà effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, mentre per il Comune di Fiuminata gli obblighi sono subordinati all'espletamento della procedura prevista ed alla positiva verifica dei requisiti necessari alla stipula contrattuale.

Il Comune di Fiuminata si riserva comunque la facoltà di sospendere o revocare, prima dell'aggiudicazione definitiva, la procedura e/o di non procedere alla locazione, a suo insindacabile giudizio, senza che possa esser avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei

suoi confronti.

Per quanto non previsto si renderanno applicabili le disposizioni di cui agli art. 76 e ss. del R.D. 827/1924 e s.m.i.

15. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E CONSEGNA DEGLI IMMOBILI

L'affidamento, con approvazione del verbale di gara, diventerà definitivo con l'esito positivo delle suddette operazioni di verifica dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario.

Qualora le operazioni di verifica non confermino la veridicità delle dichiarazioni rese, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla proclamazione del concorrente che segue in graduatoria quale nuovo vincitore.

L'impegno del Comune, pertanto, sarà vincolante dalla data di esecutività del suddetto provvedimento, mentre per l'aggiudicatario l'impegno sorge al momento dell'offerta.

Dopo l'avvenuta approvazione del verbale di gara, l'aggiudicatario sarà invitato a produrre la documentazione di rito, finalizzata alla successiva stipulazione del contratto, compresa l'autorizzazione all'esercizio dell'attività rilasciata ai sensi dell'art. 28, comma 2, della L.R. n. 9/2006.

L'aggiudicatario si impegna a firmare il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta dall'Amministrazione.

Nel caso in cui, senza giustificati motivi oggettivi, l'aggiudicatario non si presenti alla firma del contratto, l'Amministrazione potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.

Tutte le spese di stipulazione del contratto sono a carico del conduttore compresa l'imposta di registro ai sensi del D.P.R. 131/1986 ART. 5.

La consegna dell'unità immobiliare viene subordinata alla stipulazione del contratto di locazione, tuttavia, per ragioni di urgenza dell'Ente proprietario, è prevista la consegna in pendenza di contratto e in esito alla procedura di aggiudicazione.

L'aggiudicatario si impegna a ricevere in consegna gli immobili nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta dall'Amministrazione.

16. GARANZIE

Il locatario si impegna a consegnare alla data di stipula del contratto una polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazione oppure fideiussione emessa da primaria Banca, oppure deposito cauzionale presso la tesoreria comunale del valore di Euro € 1.200,00, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi posti a carico del locatario, valida per l'intera durata della locazione. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita al locatario dopo il rilascio dell'immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. Il pagamento da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione deve avvenire a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione dell'inquilino, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.

Il locatario deve dotarsi di apposita polizza a garanzia dei danni all'immobile per la somma minima di € 300.000,00.

Il locatario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell'immobile e dall'esercizio dell'attività cui il complesso è vincolato.

A tale scopo il locatario dovrà stipulare, con una primaria compagnia assicurativa, una polizza RCT/O per un massimale pari a euro 500.000,00 a copertura della responsabilità civile verso

terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche il Comune, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro).

Copie delle polizze dovranno essere depositate presso il Comune, prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE 2016 n 679, si informa che:

- a) il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cui si tratta;
- b) il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici comunali, con l'utilizzo anche di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta, e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- c) il conferimento dei dati è obbligatorio per i soggetti che intendano concorrere alla gara;
- d) l'eventuale mancanza del conferimento dei dati necessari ai fini dell'ammissione comporterà l'esclusione dalla gara;
- e) i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici comunali e comunicati ad altri enti pubblici (per es., Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, Osservatorio dei Contratti Pubblici, Prefettura, Procura della Repubblica);
- f) agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003;
- g) il titolare del trattamento è il Comune di Fiuminata;
- h) il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Procedimento sotto indicato.

18. CONTROVERSIE

Contro il presente bando è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 120, comma 5, del Codice del Processo Amministrativo, approvato con D. Lgs. 2 luglio 2010 n. 104.

19. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è il sig. Stefano Ferioli, Responsabile del Settore Area Amministrativa.

Fiuminata, 04/06/2020

Il Responsabile del Settore
Area Amministrativa
Ferioli Stefano

Firma autografa omessa
Art. 3 D. Lgs. n. 39/93