

ALLEGATO "A"

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CALABRITTO FRAZIONE QUAGLIETTA DA ADIBIRE AL ALBERGO DIFFUSO E RISTORAZIONE CON SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

IL RESPONSABILE DELL'AREA PATRIMONIO

Visto che il Comune di Calabritto, in adempimento delle proprie funzioni istituzionali in materia di incentivazione dello sviluppo economico promuovendo "...le iniziative culturali, artistiche, folkloristiche, intende stimolare il rinnovamento e la modernizzazione delle strutture, delle attrezzature e dei servizi" e, del pari, costituisce indefettibile obbligo istituzionale dell'Ente valorizzare il proprio patrimonio immobiliare non adibito direttamente al soddisfacimento di esigenze istituzionali, traendone entrate monetarie da utilizzare per la realizzazione di finalità pubbliche e ciò anche mediante il ricorso a contratti di diritto privato attivi di locazione commerciale;

Considerato che, tale iniziativa, risulterebbe funzionale alla produzione di risorse pubbliche di natura certa oltre ad occasione di occupazione lavorativa;

Rilevato che le finalità pubbliche sopra descritte possono trovare giusta contezza nella locazione degli immobili di proprietà comunale siti nel borgo medioevale di Quaglietta da adibire ad albergo diffuso e ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande;

RENDE NOTO CHE

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE INTENDE INDIVIDUARE UN OPERATORE ECONOMICO SINGOLO O ASSOCIATO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CALABRITTO DESTINATI AD ATTIVITÀ DI ALBERGO DIFFUSO E RISTORAZIONE CON SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE UBICATI ALLA FRAZIONE QUAGLIETTA.

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Descrizione delle immobiliari:

BENI MOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CALABRITTO CONTENUTI NELL'ALBERGO DIFFUSO SITO NEL BORGO MEDIEVALE DELLA FRAZIONE QUAGLIETTA

Categoria	Nr.	Descrizione
ALLOGGI	19	Alloggi di varie pezzature destinati all'ospitalità totalmente efficienti, rifiniti in ogni sua parte e completi impianti elettrici idrici e di riscaldamento ad uso civile del tipo sottotraccia, e completi di arredi (Cucina, tavolo, sedie, Letti con rete, armadi).
ALLOGGI	21	Alloggi di varie pezzature destinati all'ospitalità, dei quali occorre manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici, manutenzione e arredi ed infissi.
RISTORANTE	1	Struttura destinata a ristorazione, composta da n. 2 locali cucina (privi di attrezzatura) n. 1 WC a servizio delle cucine n. 1 WC. Per diversamente abili, n. 1 sala ristorante su due livelli comunicanti con scala comprensiva di tavoli e sedie. Rifiniti in ogni loro parte, e completi di impianti elettrici, idrici e di riscaldamento del tipo sottotraccia.
LOCALI	7	Strutture da destinare ad attività varie (botteghe, locali artigianali, esposizioni ecc....)
LOCALI	3	Strutture da destinare a deposito.
INFERMERIA	1	Struttura per primo soccorso
RECEPTION	1	Struttura a servizio dell'albergo diffuso.
SERVIZI PUBBLICI	2	Strutture adibite a servizi pubblici di cui 1 all'esterno ad uso pubblico ed 1 ad uso interno per l'albergo diffuso, entrambi rifiniti in ogni sua parte e completi di pezzi igienici, impianti idrici e di scarico, e regolarmente collegati alla rete pubblica.
Elenco degli arredi		Letto singolo, armadio, comodino + lampada, comò, specchio+ lampada a muro, frigo da albergo, frigoriferi libera installazione, piano cottura ad induzione, cappa da 60 cm, base lavello con lavello 1 vasca, pensili, pensili scolapiatti da 90 cm, cassetteria da 45 cm, basi, tavolo 80x160, tavolo 80x80, sedie,

		divano letto, poltrone, scrivania + lampada, sedie da scrivania, lampada a sospensione, lampada a muro, scala, scala 1, tavoli in acciaio per cucina.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 - CONDIZIONI, ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL LOCATARIO

Le unità immobiliari vengono concesse, all'uso di albergo diffuso, e attività di bar-ristorante, al fine di incentivare la frequentazione turistica del Comune di Calabritto, garantendo la presenza all'interno dello stesso di strutture e servizi adeguati.

Le unità immobiliari saranno adibite ad attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande.

Il Locatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese ed entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla stipula del disciplinare di Locazione, salvo deroghe concesse dal Comune di Calabritto (AV) da rilasciarsi su richiesta motivata del Locatario o per motivi di forza maggiore, a dotare i locali destinati all'attività di bar-ristorante di tutti i complementi, apparecchiature, strumentazioni ed elementi, che risultino necessari al fine del corretto svolgimento delle attività ivi previste e al tempestivo avvio dell'attività di bar e ristorante, ricordando che l'immobile e gli impianti vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Al Locatario non potrà essere applicata nessuna penale, né parimenti potrà essergli riconosciuta nessuna indennità, per eventuali ritardi dell'inizio attività dovute a cause di forza maggiore, eventi fortuiti imprevedibili nonché per ritardi imputabili all'Amministrazione.

Il Locatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese e prima dell'apertura al pubblico, ad acquisire tutte le autorizzazioni, i pareri, le attestazioni e quant'altro necessario in base alla vigente normativa in materia di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, come stabilito dalle normative vigenti in materia.

Il Locatario dovrà altresì provvedere durante l'esecuzione del contratto, a proprie cure e spese, ad eventuali rinnovi ed integrazioni delle suddette autorizzazioni e attestazioni nonché all'acquisizione di quelle subentrate per legge.

Il Locatario, ed il personale impiegato nella gestione delle attività di cui trattasi, sono tenuti al rispetto di tutte le norme e regolamenti in materia di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché in materia di igiene, sicurezza e corretto comportamento.

3 - ALTRI ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL LOCATARIO

Sono a carico del Locatario l'attivazione e/o voltura di tutte le utenze (acqua, energia elettrica, telefono, nettezza urbana ecc.), le spese dei relativi consumi nonché quelle di cessazione e/o voltura finale in favore dell'Amministrazione.

Il Locatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ordinaria, consistenti negli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia. Tali interventi sono riconducibili, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alle seguenti categorie:

a) manutenzione ordinaria, consistenti in:

- 1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici;
- 2) opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;
- 3) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio

edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore;

Rimangono, invece, a carico dell'Amministrazione le opere riconducibili, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a quelle di:

b) manutenzione straordinaria, consistenti in:

tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nelle opere per lo spostamento, l'apertura o la soppressione di fori esterni, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, a eccezione di quanto previsto alla lettera a) e sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

Per l'eventuale esecuzione da parte dell'Amministrazione, il Locatario dovrà garantire libero accesso nei locali al personale preposto così come dovrà garantire libero accesso ai locali al personale dell'Amministrazione per eventuali sopralluoghi che si dovessero rendere necessari ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione stessa.

È fatto espresso divieto al Locatario di apportare modifiche, addizioni e migliorie agli immobili (oggetto del presente avviso) concessi senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale, o procedere a demolizione e rimozione in danno, tutte le opere eventualmente realizzate dal Locatario senza autorizzazione e per le quali resta ferma l'eventuale responsabilità civile e penale in capo al Locatario.

4 - DURATA E RICONSEGNA FINALE

La presente Locazione avrà la durata di anni 7 (sette) con decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto.

Il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni a meno che sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il Locatario dovrà riconsegnare gli immobili concessi, liberi da cose e persone, entro il termine massimo di 20 (venti) giorni dalla scadenza del contratto.

In caso di risoluzione anticipata o revoca del contratto, indipendentemente dalla causa che le abbiano determinate, il Locatario avrà l'obbligo di lasciare libera l'unità immobiliare non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di risoluzione o revoca.

La riconsegna dell'immobile dovrà risultare da apposito verbale redatto dal Responsabile Unico del Procedimento previo sopralluogo finale congiunto delle parti atto alla verifica della buona conservazione dei beni concessi ed all'avvenuta recente tinteggiatura di fine contratto posta a carico del Locatario.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente al proprio patrimonio, o procedere a rimozione in danno, tutti gli arredi, complementi ed apparecchiature che il Locatario non abbia provveduto a rimuovere nei termini suddetti.

In deroga a quanto sopra, unicamente nel caso in cui l'Amministrazione al termine della presente Locazione intenda bandire nuovo concorso di assegnazione a cui il Locatario abbia esplicitato la formale intenzione di partecipazione, sarà consentito al Locatario il permanere di arredi, complementi ed apparecchiature a titolo gratuito fino al termine massimo di 20 (venti) giorni dalla data di apertura delle offerte oltre il quale, se il Locatario non risulterà di nuovo assegnatario, l'Amministrazione potrà avvalersi dell'acquisizione o rimozione in danno di cui al precedente punto.

5 - PATTI ECONOMICI OGGETTO DI VALUTAZIONE IN SEDE DI GARA

L'importo complessivo annuo del canone di Locazione corrisponde a quello calcolato in sede di gara in base all'offerta economica con dinamica al rialzo proposta dal Locatario sull'importo annuo posto a base d'asta di **€ 19.950,00 (diciannovemilanoventocinquantotto/00)**.

L'importo complessivo annuo sarà liquidato mediante suddivisione in uguali rate trimestrali che il Locatario sarà obbligato a liquidare, a mezzo di bonifico bancario in favore dell'Amministrazione, entro il

giorno 5 (cinque) del primo mese del trimestre di riferimento.

In alternativa a quanto sopra il Locatario potrà proporre all'Amministrazione di suddividere il canone annuale in uguali rate mensili da liquidare entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

Il canone è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente e decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

6 - ADDIZIONI E MIGLIORIE OGGETTO DI VALUTAZIONE IN SEDE DI GARA

Nel caso di addizioni e migliorie proposte, il Locatario dovrà presentare documentazione dettagliata delle opere che intende realizzare redatta in conformità alla vigente normativa in materia di progettazione di opere pubbliche. Sarà a carico del Locatario anche la preventiva acquisizione di tutti i pareri e le autorizzazioni dovute per legge al fine delle suddette realizzazioni.

È fatto espresso divieto al Locatario di apportare modifiche, addizioni e migliorie agli immobili concessi senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale, o procedere a demolizione e rimozione in danno, tutte le opere eventualmente realizzate dal Locatario senza autorizzazione e per le quali resta ferma l'eventuale responsabilità civile e penale in capo al Locatario.

7 - CAUZIONE E COPERTURE ASSICURATIVE

Ai sensi dell'art. 11 della L. 392/1978 è richiesto un deposito cauzionale pari a n. 2 mensilità.

Il Locatario dovrà presentare, prima della stipula del contratto, **polizza assicurativa** di Responsabilità Civile verso Terzi e prestatori d'opera a copertura di tutti i danni che il locatario, i suoi collaboratori o il personale che presti servizio a qualsiasi titolo nella struttura possano provocare a terzi nello svolgimento delle attività. La polizza dovrà avere come descrizione del rischio assicurato l'attività oggetto della locazione e avere la medesima durata dell'accordo.

La polizza dovrà prevedere che il Comune di Calabritto (AV) è considerato terzo, a tutti gli effetti.

Inoltre la polizza, se non già comprese, dovrà prevedere le seguenti estensioni di garanzia, oltre a quelle già previste nel contratto:

1. RC personale di tutti i dipendenti, collaboratori dell'Assicurato e di ogni altra persona di cui l'aggiudicatario si avvarrà per tutti i danni a terzi verificatisi durante lo svolgimento delle attività previste dall'appalto e relativamente alle mansioni svolte;
2. rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune, dei suoi amministratori e dipendenti;
3. per danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dell'Assicurato o da lui detenute;
4. danni ai locali ed alle cose di terzi trovantisì nell'ambito di esecuzione dei servizi, anche se ubicati all'aperto;
5. danni arrecati alle cose di terzi, consegnate e non, per le quali l'assicurato è tenuto a rispondere;
6. copertura dei danni cagionati a terzi con dolo e colpa grave del proprio personale dipendente e delle persone di cui deve rispondere;
7. estensione di garanzia relativa alla responsabilità dell'azienda aggiudicataria e suoi dipendenti in relazione alla qualifica di responsabili del servizio protezione e sicurezza di cui al D. Lgs. 81/2008;
8. danni derivanti da violazione della Legge 196/03 e successive modifiche e/o integrazioni in materia di trattamento e protezione dei dati personali;
9. danni da somministrazione e smercio;
10. nel caso in cui la polizza preveda scoperti e/o franchigie per sinistro, queste non potranno essere in alcun modo opposte al Comune o al terzo danneggiato, rimanendo pertanto a carico della ditta assicurata.
11. il Locatario dovrà presentare altresì, anche una Polizza assicurativa Incendio e Rischi Accessori, con capitale assicurato per "Fabbricati" non inferiore al valore del fabbricato stimato pari a € 150.000,00.

8 - INIZIATIVE PUBBLICITARIE

Il Locatario potrà pubblicizzare a sua cura e spesa l'attività di Albergo diffuso, e bar-ristorante. L'Amministrazione comunale si riserva comunque la funzione di controllo delle attività pubblicitarie e informative di cui potrà richiedere rettifica e/o sospensione immediata nei casi in cui risultino lesive dell'immagine del Comune di Calabritto (AV), non veritiere o formulate con linguaggio e immagini

inappropriati.

9 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare tutti i soggetti economici, singoli o associati, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) REQUISITI DI CAPACITA' TECNICO PROFESSIONALE previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art. 71 commi 6 e 6 bis del D. Lgs. n. 59/2010 e successivo art. 8, comma 1, lett. f), D. Lgs. 6 agosto 2012, n. 147);
- b) ISCRIZIONE ALLA C.C.I.A.A. o ANALOGO REGISTRO PROFESSIONALE (REA, REC o equivalenti) competente per territorio per lo svolgimento della specifica attività che si intende svolgere;
- c) POSSESSO DEI REQUISITI DI ONORABILITÀ, MORALI E PROFESSIONALI, come previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n. 114/1998 e dall'art. 65 del D.Lgs. n. 59/2010 e dalle disposizioni regionali di settore;
- d) NON SUSSISTENZA DI CAUSE DI DIVIETO, DI DECADENZA O DI SOSPENSIONE previste dalla legge (art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159, "Effetti delle misure di prevenzione previste dal Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia").
- e) NON SI TROVANO NELLA CONDIZIONE DI DIVIETO A CONTRARRE di cui all'art. 53 comma 16 ter del D. Lgs. n. 165/2001;
- f) NON SI TROVANO IN SITUAZIONE DI MOROSITA' nei confronti del Comune di Calabritto (AV) alla data di presentazione della domanda di partecipazione;

I requisiti di cui alle lettere a) e b), il cui possesso non fosse stato dimostrato in sede di presentazione dell'offerta, dovranno in ogni caso essere posseduti all'atto della sottoscrizione del contratto. In tal caso, la perduranza della carenza rilevata, comporterà la revoca dell'aggiudicazione, procedendo con lo scorrimento della graduatoria scaturita dalle operazioni di gara.

Rimangono requisiti fondamentali, ai fini dell'ammissione alla procedura di che trattasi, da dimostrarsi ricorrenti al momento della presentazione dell'offerta, quelli di cui alle lettere c), d) e) e f); l'accertata carenza degli stessi al momento della presentazione dell'offerta comporterà l'esclusione dell'operatore economico interessato.

Non sono ammessi i partiti politici o le organizzazioni che costituiscano articolazioni degli stessi, le organizzazioni sindacali o di datori di lavoro, le associazioni professionali o di categoria o che comunque abbiano come finalità esclusiva gli interessi economici degli associati.

10 - INAPPLICABILITA' DEL DIRITTO DI PRELAZIONE CONCEDENTE USCENTE

Alla Locazione oggetto del presente bando non si applica il diritto di prelazione da parte del Locatario uscente, rientrando tutti i beni oggetto della Locazione nel pieno possesso e disponibilità dell'Amministrazione.

11 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà formulato **l'offerta economicamente più vantaggiosa**, individuata tramite il conseguimento del punteggio complessivo più alto (massimo 100 punti) secondo i criteri elencati al punto 12 del presente bando.

La commissione di gara sarà nominata in conformità a quanto previsto dall'art. 93 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., per cui la nomina degli incaricati della verifica della documentazione amministrativa e della valutazione delle offerte da un punto di vista tecnico ed economico avverrà dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante apposito provvedimento che inoltre istituirà data e ora della riunione in seduta pubblica.

L'Amministrazione Comunale procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui fosse pervenuta una sola offerta valida.

12 - DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI:

REQUISITI PREMIALI:

-

	DESCRIZIONE
1	Utilizzo di prodotti e strumenti eco compatibili – esercizio plastic free
2	Proposta di uno o più progetti di valorizzazione e promozione del territorio e di

	produzione agricole ed agroalimentari locali
3	Potenziamento impianto di videosorveglianza completo di telecamere, apparati di controllo
4	Giovani imprenditori di età anagrafica inferiore a 35 anni, con esperienza nel settore della somministrazione di alimenti e bevande e/o imprenditoria femminile
5	Programma di pulizia di tutte le aree esterne appartenente al Borgo Medievale di Quaglietta
6	Installazione elementi di arredo per tutte le aree esterne appartenente al Borgo Medievale di Quaglietta
7	Attivazione di un progetto con inserimento di persone svantaggiate o in carico ai servizi sociali del Comune di Calabritto

ASSEGNAZIONE DEL PUNTEGGIO:

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n.827 del 23/ maggio 1924 e s.m.i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta, con riguardo sia alla componente economica che a quella tecnica.

A tal riguardo, sono attribuiti i seguenti pesi, senza riparametrazione alcuna:

- **40 punti all'offerta economica;** il punteggio massimo sarà attribuito all'offerta migliore in termini di massimo rilancio del canone annuo minimo posto a base di gara di € 19.950,00 (rilancio minimo di € 100,00), alle altre sarà attribuito un punteggio derivante dalla seguente formula di interpolazione lineare

$$PEa = PE_{max} \times Va$$

- dove
- a = indice numerico di riferimento dell'offerta
- Va = coefficiente dell'offerta del concorrente a
- PEa = punteggio economico assegnato all'offerta del concorrente a
- PE_{max} = punteggio economico massimo assegnabile

Per calcolare il coefficiente Va per gli elementi di valutazione di natura quantitativa si applica la seguente formula:

$$Va = \frac{Ra}{R_{best}}$$

dove

- a = indice numerico di riferimento dell'offerta
 - Va = coefficiente dell'offerta del concorrente a
 - Ra = Valore (rialzo) offerto dal concorrente i-esimo
 - R_{best} = Valore (rialzo) dell'offerta più conveniente
- 60 punti all'offerta tecnica attribuirsi discrezionalmente ed insindacabilmente dalla commissione esaminatrice secondo i seguenti criteri di premialità:

	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
1	Utilizzo di prodotti e strumenti eco compatibili – esercizio plastic free	5
2	Proposta di uno o più progetti di valorizzazione e promozione del territorio e di produzione agricole ed agroalimentari locali	10
3	Potenziamento impianto di videosorveglianza completo di telecamere, apparati di controllo	10
4	Giovani imprenditori di età anagrafica inferiore a 35 anni, con esperienza	10

	nel settore della somministrazione di alimenti e bevande e/o imprenditoria femminile	
5	Programma di pulizia per tutte le aree esterne appartenente al Borgo Medievale	10
6	Installazione di elementi di arredo da inserire lungo le strade e spazi delle aree esterne appartenente al Borgo Medievale	10
7	Attivazione di un progetto con inserimento di persone svantaggiate o in carico ai servizi sociali del Comune di Calabritto	5
	Totale punti offerta tecnica	60

La Locazione verrà affidata a favore del miglior offerente, cioè del soggetto partecipante ammesso che avrà offerto il canone di Locazione più alto rispetto a quello posto a base di gara pari ad **€ 19.950,00 annui**.

OFFERTA ECONOMICA			
n.	Elementi di valutazione	Punti	Punti max
1	Rialzo sul prezzo a base d'asta di € 19.950,00		
1.1	Rialzo di € 100,00 min € 100,00; max € 3.000,00	1 ogni € 100,00 o frazione	40

VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA (max 40 punti su 100)

La migliore offerta economica sarà determinata dalla somma semplice dei punteggi in base alla tabella sopra indicata, fino al raggiungimento massimo dei 40 punti.

A parità di punteggio complessivo, si procederà ad estrazione.

13 - SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

I concorrenti dovranno effettuare un sopralluogo obbligatorio prendendo contatto telefonico al numero 0827/52004 (Uff Tecnico), o tramite PEC all'indirizzo: comune.calabritto@asmepec.it

Dalla data di pubblicazione del presente Avviso Pubblico e fino la data di **26/05/2025** è possibile prenotare ed effettuare il sopralluogo, avvenuto il quale verrà rilasciata dal funzionario comunale l'attestazione dell'avvenuto sopralluogo come da **Allegato B**, da inserire nella Busta Amministrativa.

14 – TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Il Locatario è tenuto a rispettare gli obblighi di tracciabilità di cui all'articolo 3 della legge 136/2010 e s.m.i. L'aggiudicatario della Locazione, con la sottoscrizione dell'atto di Locazione-contratto e delle clausole ivi contenute, assumerà tutti gli obblighi di tracciabilità dei pagamenti previsti per legge, indicando nei bonifici il Codice CIG della procedura di gara: **B6985724EB**

15 - REVOCA, RECESSO E RISOLUZIONE

Il Locatario potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto previo preavviso di almeno 6 (sei) mesi e senza diritto ad alcun rimborso per eventuali interventi eseguiti e costi sostenuti.

L'Amministrazione potrà revocare il presente contratto per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene concesso, senza diritto per il Locatario ad indennizzo alcuno se sussiste preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

L'Amministrazione potrà ricorrere alla risoluzione del contratto, con eventuale richiesta di risarcimento in danno, per inadempienza o mancato rispetto delle condizioni contrattuali nonché per la perdita dei requisiti di legge del Locatario all'esercizio delle attività albergo diffuso e Bar-Ristorante.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di risolvere il contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi degli artt. 1453 e 1454 del Codice Civile.

Il contratto può essere risolto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Restano valide tutte le altre facoltà di revoca, recesso e risoluzione previste per legge.

16 - Modalità di presentazione dell'offerta e sottoscrizione dei documenti di gara

L'offerta e la documentazione relativa alla procedura devono essere presentate esclusivamente attraverso la Piattaforma: <https://piattaforma.asmecomm.it/>. Non sono considerate valide le offerte presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente avviso/disciplinare.

L'utilizzo della citata Piattaforma è totalmente gratuito e per poter presentare offerta è necessario

accedere alla medesima a seguito dell'identificazione dell'operatore economico.

L'identificazione avviene o mediante il sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale di cittadini e imprese (SPID) o attraverso gli altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS.

Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara.

L'offerta e la documentazione può essere sottoscritta:

- con firma digitale o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata.

oppure

- in forma tradizionale, sottoscrivendo con firma autografa i moduli, debitamente compilati in cartaceo, a cui va allegato copia del documento di riconoscimento in corso di validità e chiaramente leggibile. In questo caso si procederà alla successiva scannerizzazione del modulo sottoscritto ed accompagnato da copia del documento di riconoscimento e successivamente caricato sulla piattaforma in corrispondenza della correlata Busta.

Le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

La documentazione presentata in copia viene prodotta ai sensi del decreto legislativo n. 82/2005.

TIMING DI GARA	DATA	ORARIO
TERMINE ULTIMO PER LA RICHIESTA DI CHIARIMENTI	26/05/2025	13:00
FINE PERIODO DI CARICAMENTO TELEMATICO DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, TECNICA ED ECONOMICA FIRMATA DIGITALMENTE	31/05/2025	13:00
APERTURA OFFERTE	12/06/2025	10:00

L'offerta deve pervenire entro e non oltre il termine fissato nel Timing di gara a pena di irricevibilità. La Piattaforma non accetta offerte presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine ultimo di presentazione dell'offerta.

Per l'individuazione di data e ora di arrivo dell'offerta fa fede l'orario registrato dalla Piattaforma.

Le operazioni di inserimento sulla Piattaforma di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del concorrente. Si invitano pertanto i concorrenti ad avviare tali attività con congruo anticipo rispetto alla scadenza prevista onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione dell'offerta entro il termine previsto.

Qualora si verifichi un mancato funzionamento o un malfunzionamento della Piattaforma si potranno formulare richieste di assistenza, di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma, via mail all'indirizzo: assistenza@asmecomm.it oppure fruendo dell'assistenza telefonica al numero: 0827/52004 attivo dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00.

16.1 Regole per la presentazione dell'offerta Fermo restando le indicazioni tecniche riportate all'articolo 1 e nell' Allegato NT - "NORME TECNICHE DI FUNZIONAMENTO DEL SISTEMA DI E-PROCUREMENT" presente all'indirizzo https://piattaforma.asmecomm.it/norme_tecniche.php e l'Allegato OE "Manuale di Partecipazione operatore economico" di seguito sono indicate le modalità di caricamento dell'offerta nella Piattaforma, l'offerta, in forma TELEMATICA, dovrà pervenire esclusivamente attraverso le modalità specificate nel seguito del presente avviso/disciplinare di gara.

I concorrenti non ancora registrati, per poter partecipare alla gara, devono fare richiesta d'iscrizione all'interno della piattaforma telematica, attraverso il link <https://piattaforma.asmecomm.it>, selezionando la voce "Registrazione Operatore Economico" e compilando gli appositi form on line che danno ad ognuno la possibilità di inserire i propri dati e di segnalarsi per le categorie merceologiche di competenza.

NB. Se si è già iscritti ad una qualunque piattaforma TUTTOGARE non è necessario procedere ad una nuova registrazione ma solo procedere ad effettuare l'accesso con le credenziali utilizzate per l'altra piattaforma. Se non si ha memoria di tali credenziali bisogna procedere al recupero della password.

La redazione dell'offerta dovrà avvenire seguendo le diverse fasi successive della procedura prevista dal sistema, che consentono di predisporre le seguenti Buste Telematiche:

L'"OFFERTA" è composta da:

A – Documentazione amministrativa composta da:

- a.1- DOMANDA DI PARTECIPAZIONE alla gara redatta compilando il modulo allegato al presente avviso che dovrà essere sottoscritta digitalmente dal titolare o dal legale rappresentante della ditta

partecipante, oppure in forma tradizionale unitamente a copia di un documento d'identità in corso di validità; (**Modello A**)

a.2 - ATTESTAZIONE DELL'AVVENUTO SOPRALLUOGO compilando il modulo sottoscritto in sede di sopralluogo dal tecnico comunale, i concorrenti dovranno dichiarare di aver visionato i locali oggetto del presente avviso (vedere punto su sopralluogo obbligatorio); (**Modello B**)

a.3 - COPIA VISURA CAMERALE di ISCRIZIONE ALLA CCIAA, se presente. (l'iscrizione è obbligatoria previa stipula del disciplinare di Locazione);

B – Offerta tecnica composta da:

Relazione, che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, di max. 4 fogli, ovvero 8 facciate, in formato A4, tipo carattere "Arial", dimensione carattere non inferiore a 11 pt. e dovrà essere strutturata in modo ordinato, prevedendo l'articolazione di cui al punto 12 - DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI

C – Offerta economica

L'offerta Economica deve essere redatta in lingua italiana come da (**modello C**) su cui va applicata marca da bollo da € 16,00, indicante, in lettere ed in cifre, il canone di Locazione che il concorrente intende proporre a rialzo rispetto al prezzo base d'asta di € 19.950,00 Euro annui.

L'offerta economica dovrà essere datata e firmata dal titolare o dal legale rappresentante della ditta offerente.

Nell'offerta dovrà essere altresì indicata l'esatta denominazione e ragione sociale della ditta, il codice fiscale, la sede legale, la propria partita I.V.A. (se in possesso)

L'operatore economico ha facoltà di inserire nella Piattaforma offerte successive che sostituiscono la precedente, ovvero ritirare l'offerta presentata, nel periodo di tempo compreso tra la data e ora di inizio e la data e ora di chiusura della fase di presentazione delle offerte. La stazione appaltante considera esclusivamente l'ultima offerta presentata.

Si precisa inoltre che:

- l'offerta è vincolante per il concorrente;
- con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta tutta la documentazione di gara, allegati e chiarimenti inclusi.

16.2 Note

Al momento della ricezione delle offerte, ciascun concorrente riceve notifica del corretto recepimento della documentazione inviata.

La Piattaforma consente al concorrente di visualizzare l'avvenuta trasmissione della domanda.

Le dichiarazioni sono redatte sui modelli predisposti e messi a disposizione nella Piattaforma – Sezione "ALLEGATI".

Fino al giorno fissato per l'apertura delle offerte, l'operatore economico può effettuare, tramite la Piattaforma, una richiesta di rettifica di un errore materiale contenuto nell'offerta tecnica o nell'offerta economica, di cui si sia avveduto dopo la scadenza del termine per la loro presentazione. A tal fine, richiede alla stazione appaltante di potersi avvalere di tale facoltà. La stazione appaltante indica le modalità da adottare per operare la rettifica nel rispetto della segretezza dell'offerta e assegna il relativo termine. La rettifica non deve comportare la presentazione di una nuova offerta, né la sua modifica sostanziale.

Se la rettifica è ritenuta non accoglibile perché sostanziale, è valutata la possibilità di dichiarare l'offerta inammissibile.

16.3 Dotazioni tecniche

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni operatore economico deve dotarsi, a propria cura, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente disciplinare e nel documento denominato "Norme Tecniche di Funzionamento del Sistema di E-Procurement, presente all'indirizzo https://piattaforma.asmecomm.it/norme_tecniche.php e nel "Manuale di Partecipazione Operatore Economico" che disciplina il funzionamento e l'utilizzo della Piattaforma.

In ogni caso è indispensabile:

- a) disporre almeno di un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione internet e dotato di un comune browser idoneo ad operare in modo corretto sulla Piattaforma;

- b) disporre di un sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale (SPID) di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o di altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS;
- c) avere un domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis e 6 ter del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o, per l'operatore economico transfrontaliero, un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS;
- d) avere da parte del legale rappresentante dell'operatore economico (o da persona munita di idonei poteri di firma) un certificato di firma digitale, in corso di validità, rilasciato da:
 - un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'Agenzia per l'Italia Digitale (previsto dall'articolo 29 del decreto legislativo n. 82/05);
 - un certificatore operante in base a una licenza o autorizzazione rilasciata da uno Stato membro dell'Unione europea e in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14;
 - un certificatore stabilito in uno Stato non facente parte dell'Unione europea quando ricorre una delle seguenti condizioni:
 - I. il certificatore possiede i requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14 ed è qualificato in uno stato membro;
 - II. il certificato qualificato è garantito da un certificatore stabilito nell'Unione Europea, in possesso dei requisiti di cui al regolamento n. 9100/14;
 - III. il certificato qualificato, o il certificatore, è riconosciuto in forza di un accordo bilaterale o multilaterale tra l'Unione Europea e paesi terzi o organizzazioni internazionali.

17 – CODICE DEL PROCESSO AMMINISTRATIVO

(Decreto legislativo 02.07.2010 n. 104, G.U. 07.07.2010) Art. 13 (Competenza territoriale inderogabile)

“1. Sulle controversie riguardanti provvedimenti, atti, accordi o comportamenti di pubbliche amministrazioni è inderogabilmente competente il tribunale amministrativo regionale nella cui circoscrizione territoriale esse hanno sede. Il tribunale amministrativo regionale è comunque inderogabilmente competente sulle controversie riguardanti provvedimenti, atti, accordi o comportamenti di pubbliche amministrazioni i cui effetti diretti sono limitati all'ambito territoriale della regione in cui il tribunale ha sede”.

Tar Campania - Giustizia Amministrativa - <https://www.giustizia-amministrativa.it>

18 - NORME DI SALVAGUARDIA

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico si fa riferimento alle norme vigenti. Il presente avviso, unitamente agli allegati, saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Calabritto (AV): www.comune.calabritto.av.it

19 - DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Copia del presente avviso e degli allegati possono essere scaricati collegandosi al sito internet del Comune di Calabritto (AV) www.comune.calabritto.av.it nella sezione bandi di gara.

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso, potranno essere rivolte esclusivamente con le modalità previste dalla piattaforma Telematica ed entro il timing previsto specificatamente allo scopo.

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, geom. Rocco Iannone.

20 - CODICE DI COMPORTAMENTO

Il Locatario si impegna a garantire, pena la risoluzione del contratto, il rispetto degli obblighi di cui al “Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165”, approvato con D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, nonché degli obblighi derivanti dal “Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Calabritto (AV)” i quali, secondo quanto disposto dall'art. 2 del citato D.P.R. 62/2013, sono estesi ai collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi e che realizzano opere in favore del Comune, ivi compreso mi concessionari. Il Locatario si impegna, altresì, ad accettare e a rispettare le norme previste dal D. Lgs n.159/2011 e s.m.i. recante misure di prevenzione dei tentativi di infiltrazione criminale e mafiosa nell'economia legale.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 “Codice in materia di protezione di dati personali”, si informa che i dati raccolti sono trattati al fine di procedere all'espletamento della procedura di

selezione oggetto del presente avviso. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione della procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni 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 titolare del trattamento è il Comune di Calabritto (AV). Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto D.lgs., in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di selezione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché la pubblicazione dei dati relativi alla presente procedura ed all'affidatario della Locazione ai sensi della normativa vigente in materia di trasparenza (di cui al D. Lgs. 33/2013). Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso pubblico si fa riferimento alle norme vigenti. Il presente avviso, unitamente agli allegati, saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Calabritto (AV).

21 - NORME FINALI

Le spese di registrazione del contratto di Locazione saranno a carico esclusivo del Locatario. L'immobile verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che il Locatario dichiara di ben conoscere avendone presa diretta conoscenza mediante sopralluogo obbligatorio prima di formulare offerta.

ALLEGATI:

- DOMANDA DI PARTECIPAZIONE (Modello A)
- ATTESTAZIONE DI AVVENUTO SOPRALLUOGO (Modello B)
- MODULO OFFERTA ECONOMICA (Modello C)

Calabritto (AV), 23/04/2025