

COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO RISTORANTE SITO IN SAMBUCA (PT) IN PIAZZA SANDRO PERTINI N. 2

1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato si compone di due sale pranzo, rispettivamente di circa mq. 60 e mq. 33, cucina circa mq. 16, dispensa circa mq. 12 e bagni e antibagno circa mq. 9, risulta individuato catastalmente nel foglio 10 – particella 41 sub. 17 – Categ. C/1 (ristorante pizzeria), con una consistenza catastale di mq. 103 e superficie catastale di mq. 128, rendita € 686,22, con diritto di passo pedonale alle corti sub. 11 e 12. Allo stato attuale si presenta in discrete condizioni generali riguardanti le finiture interne, di recente oggetto di manutenzione, con quadro elettrico completo e a linee preferenziali munite ognuna di interruttori salvavita. Alla data odierna, gli ambienti non presentano fenomeni di dissesto statico o quadro fessurativo preoccupante e **sono privi di mobili, vettovaglie, elettrodomestici e ogni altro arredo, compresi tutti quelli del locale cucina, che dovranno essere forniti a cura e spese dell'aggiudicatario.** Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona L1 (luoghi centrali della residenza) – ristrutturazione edilizia – F - zone destinate ad attrezzature e impianti interesse generale.

E' fatto obbligo, per patto espresso, che il locatario dovrà limitare l'installazione di apparecchiature a gas GPL, affinché la portata termica complessiva non superi i 35 KW (30.000 Kcal/h).

In particolare si riporta breve tratto della relazione predisposta dal tecnico incaricato Ing. Roberto BIANUCCI, in merito alle opere ancora da ultimare a cura e spese del locatore:

- 1) Coibentazione della canna fumaria del forno con materiale REI 60;
- 2) Modifiche alla porta principale d'accesso, affinché si apra nel senso d'esodo;
- 3) Posa in opera di maniglioni antipanico sulla porta principale e sulla porta sul retro della cucina che danno sull'esterno;
- 4) Spostamento della caldaia in posizione esterna al locale;
- 5) Riparazione o sostituzione del forno a legna ad uso pizzeria.

Tutti interventi che verranno eseguiti dall'Amministrazione comunale nelle more del presente bando.

2. IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE ANNUA

L'importo del canone annuo di locazione a base d'asta è di € 6.000,00 (euro seimila/00), canone determinato a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 2 in data 30 gennaio 2017.

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà con il sistema delle offerte segrete, che non possono essere inferiori al prezzo a base d'asta pena l'esclusione dalla gara. In nessun caso è possibile svincolarsi dall'offerta presentata. L'aggiudicazione è ad unico incanto ed avviene a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio maggiore all'esito della valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica.

L'offerta dovrà pertanto articolarsi come segue:

- 1) Offerta tecnica – punti 60:
 1. Punti 5: soggetti residenti nel Comune di Sambuca;
 2. Punti 20: Aver gestito per almeno cinque anni nell'arco negli ultimi dieci anni (2007 - 2017) almeno una struttura analoga;
 3. Punti 30: progetto di investimento nelle strutture necessarie a consentire all'immobile di poter essere adibito all'uso cui urbanisticamente è destinato, **attività di ristorazione;**

4. Punti 5: produrre un progetto che dimostri l'attitudine a sviluppare un'azione di promozione del locale, che sappia, attraverso l'attività di ristorazione, valorizzare le risorse e le specificità del territorio, confrontandosi con l'amministrazione, le realtà associazionistiche e gli altri operatori commerciali.
- 2) Offerta economica – punti 40:
1. Tale punteggio verrà attribuito, in forma progressiva e proporzionale, in base all'importo del canone di locazione offerto che non può essere inferiore rispetto a quello di cui al punto 2 del presente avviso, come da tabella che segue:

CRITERIO	PUNTEGGIO
<p>Importo canone di locazione offerto, non inferiore a quello di cui al punto 2 IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE ANNUA canone annuo di locazione a base d'asta di € 6.000,00 (euro seimila/00),</p>	<p style="text-align: center;">40</p> <p>Verrà attribuito in modo automatico, con l'applicazione della seguente formula:</p> $X = \frac{PO * C}{Pi}$ <p>dove:</p> <p>X = punteggio totale attribuito al concorrente <i>iesimo</i>.</p> <p>PO = PREZZO OFFERTO C = Coefficiente (40). Pi = prezzo più alto.</p>

*

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è rimessa ad una Commissione giudicatrice che sarà nominata dal responsabile del procedimento subito dopo la data di scadenza di presentazione dell'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di un'unica offerta valida, purché non inferiore all'importo a base d'asta.

Si presterà particolare attenzione a progetti mirati a mantenere aperta la struttura per l'intero anno, fermo restando l'obbligo, per il locatario, di apertura del locale nei mesi di giugno, luglio, agosto e settembre.

Il mancato rispetto del progetto di cui sopra, comprensivo dell'obbligo di apertura nei mesi di giugno, luglio, agosto e settembre, determinerà la risoluzione *ipso iure* del contratto, con incameramento del deposito cauzionale a titolo di penale, in considerazione della funzione di aggregazione sociale che il locale svolge.

Il Responsabile dell'Area Tecnica potrà autorizzare chiusure straordinarie del locale, per periodi definiti, in deroga al progetto di apertura, dietro richiesta motivata del locatario;

CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

Il bene oggetto del presente bando verrà locato alle condizioni di fatto e di diritto di cui agli articoli dello schema di contratto che viene allegato al presente bando;

ESPERIMENTO DELL'ASTA

L'apertura della documentazione amministrativa contenuta nella “**Busta A**” - **documentazione amministrativa** avverrà in seduta pubblica presso gli uffici comunali. Il giorno e l'ora saranno

comunicati agli offerenti mediante comunicazione via mail ed attraverso avviso pubblicato sulla home page del sito internet istituzionale del Comune di Sambuca Pistoiese.

L'apertura della documentazione contenuta nella “**Busta B**” - **offerta tecnica** avverrà nella medesima seduta in cui verranno aperte le buste contenenti la documentazione amministrativa. In tale occasione la verifica avrà ad oggetto unicamente la completezza della documentazione prodotta.

In successiva seduta la Commissione giudicatrice si riunirà, in seduta segreta, al fine di attribuire i punteggi di cui all'offerta tecnica contenuta nella “Busta B”.

L'apertura della “**Busta C**” - **offerta economica**, avverrà in seduta pubblica presso gli uffici comunali. Il giorno e l'ora saranno comunicati agli offerenti mediante comunicazione via mail ed attraverso avviso pubblicato sulla home page del sito internet istituzionale del Comune di Sambuca Pistoiese. In tale occasione verranno comunicati i punteggi attribuiti dalla Commissione giudicatrice relativamente all'offerta tecnica.

Ove si riscontrino carenze documentali relative alla domanda di partecipazione queste, qualora ne ricorrano i presupposti normativi, saranno oggetto della procedura di cui all'art. 83 comma 9 del D.lgs n. 50/2016 (c.d. Soccorso istruttorio).

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per la partecipazione alla gara è necessario, fra l'altro, il possesso dei seguenti requisiti:

- Per le persone fisiche: - non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- Per le ditte: - non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e straniera, se trattasi di concorrente di altro Stato; - essere in regola con il pagamento degli oneri previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori dipendenti; - essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili; - inesistenza di forme di controllo o di collegamento a norma dell'art.2359 del Codice Civile con altre imprese partecipanti alla stessa gara di cui si tratta; - inesistenza di condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare l'impresa verso terzi; - inesistenza, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare l'impresa verso terzi, di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 legge 575/1965 s.m.i..
- Per ogni partecipante: - non trovarsi in una delle condizioni che comporta l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia. Può partecipare chiunque interessato sia persona fisica sia giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti: 1.essere cittadino italiano o di altro stato membro dell'U.E.; 2.essere in possesso dei diritti politici e civili; 3.di non aver in corso le cause di esclusione, di cui all'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016.

Nel caso di personalità giuridica i requisiti di cui al punto 3 devono essere posseduti, quindi dichiarati ai sensi del DPR 445/2000, dal legale rappresentante e da tutte le figure individuate dall'art. 85 del D.Lgs. 6-0-2011, n. 159.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, le dichiarazioni e tutta la documentazione presentata devono essere redatte in lingua italiana. Per la partecipazione alla procedura di gara i soggetti interessati devono produrre apposito plico con dicitura esterna “*Locazione di immobile di proprietà comunale ad uso ristorante sito in Sambuca Pistoiese (PT) in Piazza Sandro Pertini n. 2*”, che deve essere, a pena di esclusione alla gara, chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e deve pervenire al seguente recapito: **COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE Piazza Sandro Pertini n. 1 - località Taviano - 51020 Sambuca Pistoiese (PT)** entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **20 maggio 2017**. Nel plico vanno inserite distintamente ed a pena di esclusione dalla gara: la

“Busta A” – su cui deve essere apposta la dicitura “contiene la documentazione amministrativa richiesta per l’ammissione alla gara”; la “Busta B” - su cui deve essere apposta la dicitura “contiene l’offerta tecnica”; la “Busta C” - su cui deve essere apposta la dicitura “contiene l’offerta economica”. Le buste A), B) e C) devono essere, a pena di esclusione dalla gara, chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura. Il plico dovrà essere inoltrato esclusivamente tramite servizio postale raccomandato, posta celere, corriere all’uopo autorizzato o consegna a mano presso l’ufficio protocollo. Resta inteso, comunque, che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Oltre il predetto termine non sarà accettata alcuna altra offerta (anche sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente); non si farà luogo a gara di migliororia, né sarà consentita in sede di gara la presentazione di altra offerta. Sul plico deve chiaramente apporsi: - la precisazione del contenuto (riportare la dicitura " NON APRIRE - contiene documenti ed offerta relativi all’asta pubblica per la locazione dell’immobile ad uso ristorante sito in piazza Pertini n. 2"); - l’indirizzo del destinatario e il nominativo e l’indirizzo del mittente. Si avverte che non saranno presi in considerazione plichi anonimi e che non consentano, comunque, l’accertamento, già prima dell’apertura del plico stesso, della chiara ed inequivocabile certezza del contenuto della busta ai fini della gara. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. I concorrenti devono presentare, a pena d’esclusione, la documentazione di gara di seguito indicata osservando le prescrizioni all’uopo stabilite. I concorrenti devono obbligatoriamente ed esclusivamente utilizzare la modulistica disponibile su internet ed a collazionare la documentazione secondo l’ordine sequenziale innanzi riportato

A) Documentazione amministrativa per l’ammissione alla gara. Nella busta A), a dimostrazione dei requisiti di capacità giuridica, il concorrente dovrà produrre la seguente documentazione: - [Istanza di ammissione] - l’istanza di ammissione all’asta pubblica prodotta utilizzando e completando il modulo allegato 1A o allegato 1B sottoscritto in forma leggibile, previa indicazione dei propri dati anagrafici; - [Copia fotostatica non autenticata del documento di identità del concorrente] - ai fini della validità delle dichiarazioni rese ai sensi del combinato disposto degli articoli 37, 38, 46 e 47, del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28/12/2000, n. 445, fatte salve le responsabilità civili e penali che il dichiarante assume in caso di dichiarazioni mendaci, laddove la firma non sia stata autentica;

B) Documentazione per la valutazione delle offerte:

B.A) Nella busta B) il concorrente dovrà produrre la seguente documentazione: offerta tecnica utilizzando esclusivamente il modulo allegato 2A e 2B e progetto che dimostri l’attitudine a sviluppare un’azione di promozione del locale, che sappia, attraverso l’attività di ristorazione, valorizzare le risorse e le specificità del territorio, confrontandosi con l’amministrazione, le realtà associazionistiche e gli altri operatori commerciali.

B.B) offerta economica. Per la presentazione dell’offerta, i soggetti concorrenti devono utilizzare esclusivamente il modulo allegato 3A o allegato 3B predisposto dalla stazione appaltante, in cui dovrà essere indicata l’offerta. In caso di discordanza fra le indicazioni delle offerte in cifre ed in lettere, verrà considerata l’offerta più favorevole per la stazione appaltante ai sensi dell’art. 72, R.D. n.827/1924, successive modificazioni ed integrazioni, salvo errore materiale palesemente riconoscibile. Il modulo offerta deve essere compilato con precisione ed esattezza e deve essere sottoscritto dall’offerente o dal legale rappresentante della ditta concorrente.

ELABORATI DI GARA

Il presente avviso d’asta e la modulistica per la partecipazione alla gara sono disponibili e scaricabili dalla sezione “Bandi e avvisi” del sito internet comunale [<http://www.comune.sambuca.pt.it/>]. Gli interessati potranno visitare l’immobile; detta ricognizione, potrà avvenire alla presenza di un incaricato dell’Ufficio Tecnico e dovrà essere

prenotata telefonicamente o concordata direttamente dal lunedì al venerdì dalle ore 11:00 alle ore 13:00 tel. **0573.893716** entro e non oltre cinque giorni prima dal termine di presentazione delle offerte. Il sopralluogo congiunto potrà essere effettuato nei soli giorni stabiliti dall'amministrazione comunale del mercoledì e sabato.

AVVERTENZE

L'Amministrazione si riserva in ogni caso di non procedere all'apertura delle buste e di non aggiudicare la gara. L'Amministrazione si riserva altresì, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta o che abbia dichiarato il falso, decade dall'aggiudicazione provvisoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa. Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto. Il miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta. Gli offerenti non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione alla gara. Per qualunque controversia dovesse sorgere tra l'Amministrazione e l'aggiudicatario sarà competente il foro di Pistoia.

CONTRATTO DI LOCAZIONE E PAGAMENTI

Entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà firmare, a proprie spese, il relativo contratto di locazione presso l'ufficio Appalti e Contratti del Comune di Sambuca Pistoiese. Gli oneri fiscali e ogni altra spesa inerente direttamente o indirettamente alla presente procedura sono a carico dell'aggiudicatario, eccetto per l'imposta di registro che sarà a carico delle parti stipulanti per la giusta metà. La locazione dell'immobile in questione avrà la durata di anni sei a decorrere dalla data della stipula del contratto con proroga tacita nei modi e termini di Legge. Si precisa che, a norma di legge, il canone verrà aggiornato automaticamente ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati; il canone sarà semestrale anticipato. Prima della stipula del contratto, il locatario deve costituire apposito deposito cauzionale pari a tre mensilità a garanzia degli impegni e degli obblighi che assume nei confronti del Comune con la sottoscrizione dell'atto di locazione non imputabile in conto pigioni; il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Inoltre, prima della stipula del contratto il locatario deve obbligatoriamente attivare apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa (ed esibirne copia) a garanzia del pagamento del canone (della durata di 6 anni). In caso di mancata stipulazione per colpa dell'aggiudicatario nel termine di cui sopra e salvo diversi accordi con l'Amministrazione, questo sarà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente che seguirà in graduatoria. In tal caso il Comune introiterà la cauzione versata dall'aggiudicatario dichiarato decaduto ai fini della partecipazione alla gara, fatte salve le ulteriori azioni in danno. L'escussione della polizza, a semplice richiesta scritta del locatore, è altresì consentita nell'ipotesi in cui il locatario non rispetti il termine di recesso di cui al punto otto delle condizioni contrattuali così come nell'ipotesi in cui il locatario stesso ometta di pagare più di tre mensilità consecutivamente.

ALLEGATI 1. Istanza di ammissione (All.1A e 1B); 2. Offerta tecnica (All. 2A e 2B); 3. Offerta economica (All. 3A e 3B); schema contratto di locazione.

PUBBLICITA' Il presente bando è pubblicato mediante: - affissione all'Albo Pretorio on line del Comune di Sambuca Pistoiese; - pubblicazione sul sito Internet comunale www.comune.sambuca.pt.it nella sezione "Bandi e avvisi";

TRATTAMENTO DATI

Ai sensi del Decreto Legislativo 30/6/2003, n.196, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui si tratta.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile unico del procedimento è il Geom. Marco Cecchini nella sua qualità di responsabile area tecnica LL.PP. e Patrimonio del Comune di Sambuca Pistoiese.

Sambuca Pistoiese, lì 31 marzo 2017

***IL Responsabile Area Tecnica LL.PP.
Geom. Marco Cecchini***