



COMUNE DI PARELLA

Città Metropolitana di Torino

AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE IN GESTIONE DEL LOCALE PLURIUSO COMUNALE in esecuzione della Deliberazione G.C. n.28 del 07/08/2019

Il Comune di Parella con il presente avviso pubblico ricerca un soggetto interessato alla locazione dei locali del pluriuso sito in via Giacomo Bosso,12 nel Comune di Parella da destinare allo svolgimento di un’attività di ristorazione-bar.

Si procederà ai sensi dell’art. 73, lett. c) e dell’art. 76, co. 2, Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. all’assegnazione mediante selezione delle offerte in aumento rispetto al canone posto a base d’asta, con esclusione delle offerte di importo inferiore rispetto alla base di gara. Il nuovo locatario dovrà utilizzare i locali ed aree annesse secondo quanto previsto dal presente avviso pubblico, previa sottoscrizione di apposito contratto di locazione.

Art.1 GENERALITA’ LOCATORE

Comune di Parella, Piazza Giacomo Barattia, 1 10010 Parella (TO) - Telefono: (+39) 0125.76120
Fax: (+39) 0125.76476 – e-mail: amministrazione.parella@ruparpiemonte.it
PEC: protocollo.parella@cert.ruparpiemonte.it - Codice fiscale e Partita Iva: 01783820010

Art.2 OGGETTO LOCAZIONE

Il presente avviso ha per oggetto esclusivamente l’affidamento della gestione dei locali del pluriuso, di proprietà comunale, di via Giacomo Bosso,12, e delle aree verdi di pertinenza, così come definiti nell’allegata planimetria per anni sei, rinnovabili per altri sei.

Art.3 SERVIZI MINIMI RICHIESTI

Il soggetto gestore è tenuto, garantendo accessibilità a tutti, ad offrire servizi adeguati di ristorazione – bar.

Art.4 CARATTERISTICHE PLURIUSO

L’immobile oggetto di affidamento è costituito da:

- Piano terra e porzione del seminterrato dell'immobile identificato catastalmente al foglio 2 mappale 666 del Comune di Parella sito in via Giacomo Bosso n.12 (Vedi Rif. "A" dell'allegato);
- Campo da calcetto e relativo accesso e piazzola interna in pavimentazione di autobloccanti identificato con lo stesso mappale precedente (Vedi Rif. "B" dell'allegato);
- Area verde attrezzata antistante il campo da calcetto e facente parte la stessa particella (Vedi Rif. "C" dell'allegato);
- Posteggio esterno lungo via Giacomo Bosso identificato al foglio 2 mappale 625 del Comune di Parella (Vedi Rif. "D" dell'allegato).

Le varie aree sono identificate geometricamente nell'allegato.

Il piano terra del fabbricato risulta destinato all'utilizzo della protezione civile e di alcune associazioni che hanno diritto di accesso incondizionato ai loro ambienti.

Le utenze dell'immobile sono correttamente allacciate alle varie reti pubbliche (idrico-fognaria, elettrico e gas naturale).

Art.5 REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il gestore dovrà possedere tutti i requisiti igienico-sanitari e comunicazioni previsti dalla legge. L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali violazioni inerenti la gestione, comprese quelle fiscali.

Il gestore aggiudicatario deve essere in possesso alla data di scadenza dell'offerta dei seguenti requisiti:

- il possesso dei "requisiti di ordine generale" (requisiti di capacità giuridica a contrattare con la Pubblica Amministrazione) indicati nell'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016;
- requisiti previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande da parte del gestore e dal personale eventualmente addetto:
 - avere svolto un corso di formazione professionale regionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti;
 - avere svolto attività in proprio o in qualità di dipendente qualificato o socio lavoratore e simili o coadiutore familiare per almeno due anni, anche non continuativi, nell'ultimo quinquennio nel settore alimentare o della somministrazione;
 - essere in possesso di un titolo di studio (diploma di durata almeno triennale o laurea) con percorso di studi avente materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

Il riconoscimento dei requisiti professionali è possibile anche nei confronti di chi è stato iscritto all'ex REC oppure di chi ha superato soltanto l'esame di idoneità, senza la successiva iscrizione al registro.

È obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare sopralluogo presso gli immobili in questione, prima della scadenza dell'avviso, il mercoledì e il venerdì dalle 14:00 alle 18:00, su appuntamento da richiedersi all'Ufficio tecnico previo appuntamento telefonico al 0125.76120, al termine del quale verrà redatto verbale.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

Art.6 DURATA DELLA GESTIONE

Il contratto avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla stipula e potrà essere rinnovato per altri sei.

Al termine del contratto l'Ufficio Tecnico e il gestore provvederanno alla redazione di un verbale in contraddittorio sullo stato dei luoghi e delle attrezzature.

Art.7 MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

I locali oggetto del presente avviso risultano funzionali all'esercizio d'impresa e saranno locati nello stato di fatto in cui si trovano.

Nessun lavoro o intervento di straordinaria manutenzione potrà essere realizzato a cura del conduttore senza autorizzazione dell'amministrazione.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sugli immobili e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite agli immobili locato a beneficio del locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

Art.8 IMPORTO GESTIONE

L'importo a base d'asta della gara per la gestione ammonta a € 9.600,00 annui.

Art.9 OBBLIGHI DEL GESTORE

Il gestore del pluriuso è obbligato ad effettuare la manutenzione ordinaria del locale pluriuso e delle varie aree affidate. In particolare, dovrà effettuare le operazioni di pulizia quotidiane e periodiche del centro, del campo di calcetto, delle aree verdi annesse e del posteggio esterno.

L'area esterna di pertinenza del centro dovrà essere mantenuta sgombra da rifiuti e materiali di qualunque genere.

Le opere di manutenzione straordinaria, dovute a incuria del gestore, saranno a suo carico. A meno di diversi accordi tra le parti, il gestore è obbligato a mettere gratuitamente (fatte salve le spese di pulizia e di riscaldamento) a disposizione il locale pluriuso a favore del Comune per un numero massimo di tre giorni annui e della Pro Loco per un numero massimo di dieci giorni annui.

Tali date saranno comunicate al gestore con congruo anticipo non inferiore ai 30 giorni.

Il gestore realizzerà, altresì, le attività e le azioni previste nell'offerta progettuale, secondo la tempistica e le modalità indicate. Eventuali ritardi e/o discostamenti da quanto previsto vanno tempestivamente e adeguatamente motivati ed indicate azioni correttive e sostitutive di analogo rilievo.

Il futuro gestore:

- Si obbliga a sollevare il Comune da qualunque pretesa, azione o molestia che possa derivare da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza, per colpa o per qualunque altro motivo ascrivibile al gestore;
- Si assume tutte le responsabilità derivanti dall'eventuale somministrazione di cibo avariato o contaminato e da infortuni derivanti dall'attività presso l'area sportiva e risponderà pertanto direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento;

- Si vincola al versamento del canone di locazione di cui all'art.11 all'Ente secondo l'offerta economica presenta.

Sono, inoltre, a carico del gestore:

- il versamento del deposito cauzionale di valore pari al 10% dell'importo contrattuale, da prodursi anche a mezzo polizza fidejussoria a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto, dell'eventuale risarcimento di danni nonché delle somme che l'Amministrazione Comunale dovesse sostenere durante la gestione per fatto del gestore a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio;
- la stipula di idonee polizze assicurative:
 - assicurazione furto e incendio per le attrezzature e beni di sua proprietà e relativa al periodo di gestione (non potrà essere richiesto alcun risarcimento danni nei confronti dell'Amministrazione Comunale);
 - assicurazione per i rischi locativi; polizza di assicurazione per la responsabilità civile della propria attività.

Art.10 ONERI ACCESSORI

Il pagamento e l'attivazione delle utenze sono a carico del locatario.

In particolare, sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le eventuali spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

Art.11 PAGAMENTI

Il pagamento dell'importo per la gestione, dovuto dal concessionario incrementato dell'aumento d'asta offerto oltre IVA dovrà essere versato al Comune in rate mensili uguali da pagarsi entro il 5 di ogni mese.

Art.12 DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI

La destinazione d'uso dei locali non potrà essere modificata se non espressamente autorizzata dall'amministrazione, pena la risoluzione del contratto.

È, altresì, vietata la sublocazione, se non a soggetti che sarebbero potuti essere individuati come aggiudicatari-locatari del presente avviso, pena la risoluzione del contratto.

È, infine, vietata la cessione del contratto, se non a soggetti che sarebbero potuti essere individuati come aggiudicatari-locatari del presente avviso, pena la risoluzione del contratto.

Art.13 PENALI

In ragione della gravità del fatto e a giudizio del Responsabile competente, sarà applicata una penale da 100 a 1.000 Euro per ogni inadempienza accertata e constatata rispetto agli obblighi del contratto. Tali penali saranno prelevate, se possibile, dal deposito cauzionale.

Art.14 MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli interessati dovranno far pervenire, tramite Raccomandata A/R, con corriere, con consegna a mani, il plico contenente tutta la documentazione richiesta, a pena di esclusione, entro le ore 12:00 del giorno **08.11.2019** al seguente indirizzo:

“COMUNE DI PARELLA, PIAZZA GIACOMO BARATTIA,1 -10010 PARELLA (TO)”.

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente qualora il plico non giunga a destinazione nel termine stabilito.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione, anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti, e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

Il plico, non trasparente e sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, deve riportare all'esterno a pena di esclusione:

- l'indicazione del mittente;
- la seguente dicitura: “OFFERTA LOCAZIONE PLURIUSO COMUNALE – NON APRIRE”;
- la busta deve contenere a sua volta i seguenti plichi distinti:
 - plico n. 1 -“documentazione amministrativa” contenente:
 - Istanza di ammissione all'avviso pubblico per la locazione di pluriuso comunale (Allegato A);
 - dichiarazioni e requisiti offerente in marca da bollo da € 16,00 (Allegato B);
 - fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - attestazione di presa visione dei locali del pluriuso;
 - plico n. 2 -“offerta economica” (Allegato C);
 - plico n. 3 “offerta tecnica” contenente
 - proposta migliorativa sul campo da calcetto e relativa via di accesso (Rif. “B” dell'allegato);
 - proposta migliorativa sull'area verde attrezzata antistante il campo da calcetto (Rif. “C” dell'allegato);
 - proposta migliorativa sul posteggio esterno lungo via Giacomo Bosso (Rif. “D” dell'allegato).

Su ogni plico interno dovranno essere riportate le indicazioni riguardanti il mittente e il numero del plico.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, con firma leggibile e per esteso, e non può presentare correzioni che non siano da lui stesso espressamente confermate e sottoscritte.

Art.15 APERTURA OFFERTE

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica il giorno **08.11.2019** alle ore 15:00 presso la nota sede della Casa comunale. L'Amministrazione si riserva, comunque, di dare avviso di eventuali variazioni rispetto a tale data, dandone notizia almeno 24 ore prima, mediante pubblicazione sul proprio sito web. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

Art.16 SCELTA DEL CONTRAENTE E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Le proposte pervenute, ritenute ammissibili e valutate sulla base dei requisiti e criteri indicati all'art.17, saranno ordinate in ordine decrescente di punteggio complessivo ottenuto formando una graduatoria che resterà valida per tre anni dalla data di approvazione.

Il contratto di locazione sarà stipulato con il proponente che avrà presentato l'offerta con punteggio complessivo maggiore. In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, si procederà alla stipula del contratto con il secondo classificato idoneo e via a seguire.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Ove nessuno di coloro che hanno presentato le offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta.

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Il locatore stabilisce la data di sottoscrizione del contratto, invitando l'aggiudicatario alla sua sottoscrizione.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, il locatore, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare gli immobili al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Art.17 CRITERIO DI VALUTAZIONE

La commissione giudicatrice attribuirà ad ogni offerta ritenuta valida un punteggio per un massimo di 100, sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

- Offerta economica al rialzo fino a **30 punti**;
- Proposta migliorativa sul campo da calcetto e relativa via di accesso e piazzale fino a **25 punti** (Descrizione dettagliata degli interventi che l'offerente intende realizzare a proprie spese con particolare riferimento all'area);
- Proposta migliorativa sull'area verde attrezzata antistante il campo da calcetto fino a **25 punti** (Descrizione dettagliata degli interventi che l'offerente intende realizzare a proprie spese con particolare riferimento all'area);
- Proposta migliorativa sul posteggio esterno lungo via Giacomo Bosso fino a **20 punti** (Descrizione dettagliata degli interventi che l'offerente intende realizzare a proprie spese con particolare riferimento all'area);

Offerta Economica

L'attribuzione del punteggio all'offerta economica avverrà come di seguito indicato:

il rialzo massimo possibile è del 15% sull'importo a base d'asta a cui corrisponde il massimo del **punteggio (30)**, alle offerte verranno assegnati punteggi secondo la seguente formula:

$$X_i = \frac{P_i \text{ off. esame}}{P \text{ off. Max}} \times 30$$

X= punteggio da attribuire all'offerta della ditta in esame
P off. Max= prezzo massimo in rialzo eseguibile pari a € 11.040,00
P_i off. in esame= prezzo offerto dall'i-esimo operatore
30= punteggio massimo assegnabile

Art.18 INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE

Del presente avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Parella <https://www.comune.parella.to.it/it-it/home> SEZIONE "Amministrazione trasparente" - "Bandi di gara e contratti".

Il Responsabile del Procedimento è la sig.ra Gianna Giacomina PIVIOTTI, Responsabile dei Servizi Finanziari.

Tutta la documentazione inerente gli immobili oggetto di locazione è in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio tecnico comunale con i seguenti orari:
mercoledì e venerdì dalle 14:00 alle 18:00.

Per quanto non espressamente previsto, si rinvia alla normativa vigente.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Ivrea (TO).

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

Art.19 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo, il Comune di Parella, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta alla procedura di concessione in locazione o comunque raccolti a tale scopo nonché forniti ai fini della conclusione del contratto, informa l'operatore economico aggiudicatario-locatario, nella sua qualità di interessato, che tali dati verranno utilizzati unicamente ai fini della stipula e della esecuzione del contratto di locazione e delle attività ad esse correlate e conseguenti.

Allegati:

- Istanza di ammissione all'avviso pubblico per la locazione di pluriuso comunale in marca da bollo da € 16,00 (Allegato A);
- Dichiarazioni e requisiti offerente (B);
- Offerta economica (Allegato C);
- Planimetria e piante del fabbricato e aree oggetto della concessione.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
(f.to Gianna Giacomina PIVIOTTI)