

**BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN
LOCAZIONE DELL’IMMOBILE SITO IN VIVERONE VIA PROVINCIALE N. 50,
DENOMINATO “IL CORSARO”, DESTINATO AD ATTIVITA’ DI
SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE ED EVENTUALI ATTIVITA’
TURISTICO RICETTIVE**

1. ENTE APPALTANTE: Comune di Viverone (BI), Via Umberto I n. 107 – Tel. 0161/987021 – fax: 0161/987498; posta elettronica: viverone@ptb.provincia.biella.it; posta elettronica certificata: tributi.viverone@pec.ptbiellese.it.

1. OGGETTO DELL’APPALTO

In esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 138 del 21.12.2016 nonché della determina n. 2 del 15.02.2017, il Comune di Viverone intende affidare in locazione l’immobile sito in Viverone, Via Provinciale n. 50 ad uso Ristorante Trattoria Pubblico Esercizio, con porzione di immobile che potrà essere destinata ad abitazione del conduttore o ad attività turistico-ricettiva, a seguito di procedura “aperta” con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, secondo gli elementi e i criteri stabiliti nel bando di gara.

2. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

La struttura di proprietà del Comune, la cui planimetria è depositata presso agli atti del Comune, è ubicata in Viverone, Via Provinciale n. 50.

Il fabbricato si compone di n. 3 piani fuori terra ubicato sui mappali al N.C.T. Foglio 20, n. 121 – 124 – 180 – 181 – 182, strutturato come segue:

- Un piano terreno, da adibire a Ristorante, Trattoria, Pubblico Esercizio, distinto al catasto fabbricati al foglio 517 particella 5 sub 1 di mq 403,38;
- Un primo piano, da adibire a civile abitazione del locatario o ad attività turistico-ricettive, distinto al catasto fabbricati al foglio 517 particella 5 sub. 2 di mq 146;
- Un secondo piano, da adibire a civile abitazione del locatario o ad attività turistico-ricettive, distinto al catasto fabbricati al foglio 517 particella 6 sub. 3 di mq 72;
- Un terzo piano, da adibire a civile abitazione del locatario o ad attività turistico-ricettive, distinto al catasto fabbricati al foglio 517 particella 6 sub. 4 di mq 98;
- Una tettoia, in corso di accatastamento, di mq. 80;

I locali che compongono l’unità immobiliare saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori e pertinenze.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, attestato mediante il sopralluogo obbligatorio di cui al successivo art. 7, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria dei locali, da concordare comunque preventivamente con l'Amministrazione Comunale, finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di rimborso da parte del Comune di Viverone.

3. DURATA DELLA LOCAZIONE

Ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, la locazione ha durata di sei anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, con proroga di ulteriori sei anni, fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata.

La proroga è altresì condizionata alla inesistenza di inadempimenti del conduttore nei confronti del Comune di Viverone (quali ad es. pagamento del canone di locazione, pagamento di altri tributi comunali).

Al termine degli eventuali ulteriori sei anni si procederà alla indizione di nuovo bando di gara per la locazione dell'immobile.

4. CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo a base d'asta è di € 20.000,00 e verrà definito in sede di gara.

Il canone annuo, così come definito dall'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente e annualmente in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo intervenuta nell'anno precedente come previsto dall'art. 32 della L. 392/78.

ART. 5 - FINALITA' DELLA LOCAZIONE

La locazione è ad uso Ristorante Trattoria Pubblico Esercizio, con porzione di immobile da destinare ad abitazione del locatario o ad attività turistico/ricettiva (es. Bed & Breakfast).

ART. 6 ATTIVITA' VIETATE

Nell'unità immobiliare da locare sono vietate le seguenti attività:

- Sexy shop;
- Phone center;
- Centri scommesse e attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici;
- Qualsiasi attività, anche non espressamente indicata, che possa creare danno all'immagine del comune.

ART. 7 SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA

A garanzia della serietà dell'offerta è obbligatorio effettuare sopralluogo presso l'immobile e prendere visione degli elaborati descrittivi allegati alla documentazione di gara al fine di accettare integralmente la situazione edilizia ed urbanistica del bene e di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'immobile.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro e non oltre il **sesto giorno** antecedente la scadenza fissata per la presentazione delle offerte e sarà possibile previo appuntamento da richiedere all'Ufficio Commercio e Attività produttive del Comune di Viverone (aperto dal lunedì al sabato dalle 9.30 alle 12.30 - tel. 0161/987021 (interno 5) - e-mail: viverone@ptb.provincia.biella.it - Fax: 0161/987498).

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

Al termine del sopralluogo sarà rilasciata una dichiarazione di presa visione dei luoghi da inserire, a pena di esclusione dalla gara, nella busta DOCUMENTAZIONE, come più avanti dettagliato.

ART. 8 - OBBLIGHI DEL LOCATARIO

L'aggiudicatario sarà tenuto al rispetto della destinazione d'uso dichiarata in sede di gara, nel rispetto del presente bando, fatta salva autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale ad un diverso utilizzo.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Il locatario dovrà stipulare, prima della firma del contratto di locazione, idonea polizza assicurativa che garantisca il proprietario nel caso di danni da incendio, esplosione, scoppio, eventi eccezionali, compresi i danni da rottura delle condutture idriche e da atti vandalici, con rinuncia espressa di rivalsa verso il Comune per l'immobile, gli arredi e tutti gli impianti. La suddetta polizza dovrà inoltre garantire la responsabilità civile verso terzi derivante dall'esercizio di attività commerciale all'interno del fabbricato oggetto del presente bando.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione e nella definizione di terzi deve essere compreso qualunque soggetto che possa trovarsi anche occasionalmente all'interno e nei pressi della struttura, contenendo altresì la rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti del comune di Viverone.

Il locatario dovrà inoltre:

- Intervenire nel giorno e luogo stabilito dall'Amministrazione per la stipula del contratto di locazione, previa presentazione delle idonee garanzie finanziarie ed assicurative come sopra indicato;
- Rispettare le scadenze per il pagamento del canone pattuito così come stabilito all'art. 4 del presente capitolato;
- Provvedere a tutto quanto necessario per la sistemazione e l'arredo dell'immobile ai fini dell'esercizio dell'attività da svolgersi;
- Provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto di locazione al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;
- Provvedere al corretto mantenimento ed alla funzionalità dell'impianto idrico a tutela dei danni derivanti da congelamento o altro;
- Segnalare tempestivamente al comune di Viverone la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria; le segnalazioni saranno esaminate dal comune che provvederà all'esecuzione dei lavori in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili;
- Garantire la custodia, la cura e la conservazione dell'immobile in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'intera struttura, nonché del cortile di pertinenza;
- provvedere alla intestazione a proprio carico di tutte le utenze riferite all'immobile e provvedere al pagamento delle relative spese;
- qualsiasi miglioria, a totale carico del locatario, da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dall'amministrazione Comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il locatario possa pretendere indennizzo alcuno, nel rispetto della vigente normativa;
- provvedere, con oneri interamente a proprio carico, al rispetto delle normative antincendio all'interno dei locali oggetto di locazione;
- provvedere a propria cura e spese ad acquisire in tempo utile tutte le autorizzazioni necessarie per l'apertura al pubblico del locale;

ART. 9 – DEPOSITO CAUZIONALE, CAUZIONE DEFINITIVA E SPESE CONTRATTUALI

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% del canone annuo a base d'asta con versamento presso la Tesoreria comunale istituita presso la Banca Sella, agenzia di Viverone, IBAN: IT52E03268449400B2906630000 (inserendo come causale "PARTECIPAZIONE BANDO LOCAZIONE "IL CORSARO"), ovvero anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, le quali dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro 15 giorni.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a tre mensilità del corrispettivo offerto, da effettuarsi all'atto della stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo successivo a quello in cui si è tenuta la gara ed entro trenta giorni. Nel caso in cui l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato dall'Amministrazione Comunale, fatto salvo il diritto di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Tutte le spese inerenti e conseguenti l'appalto, comprese le spese di contratto, bolli e registrazioni, accessori e conseguenti, saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.

ART. 10 - REQUISITI DI AMMISSIONE

Alla gara potranno partecipare, come da dichiarazione da effettuarsi sul modello di cui all'allegato A), persone fisiche maggiorenni e persone giuridiche:

- che non si trovino in alcuna delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016;
- che non siano incorsi nelle cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- che non si trovino nelle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione
- che non abbiano maturato debiti nei confronti del Comune di Viverone, al momento della pubblicazione del presente bando;
- in possesso dei requisiti di ordine professionale specifici per lo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande;
- che abbiano adeguata capacità economico finanziaria.

ART. 11 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

A pena di esclusione, **entro le ore 12.00 del giorno 22 marzo 2017** gli interessati devono far pervenire al Protocollo del Comune di Viverone, Via Umberto I n. 107 aperto dal lunedì al sabato dalle 9.30 alle 12.30, un plico chiuso, adeguatamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante in modo ben visibile oltre al nominativo e indirizzo del mittente, la dicitura "**Non aprire: Offerta per il bando di gara per la locazione dell'immobile sito in Via Provinciale n. 50**".

Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione farà fede unicamente il timbro dell'ufficio protocollo con attestazione del giorno e dell'ora di arrivo.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta con raccomandata A/R; in entrambi i casi il plico dovrà pervenire al comune entro i termini di scadenza sopra indicati, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute o presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla gara.

Il plico, confezionato secondo le indicazioni sopra fornite, dovrà contenere, a pena di esclusione, le seguenti buste, ciascuna sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno le seguenti diciture (oltre ai dati dell'offerente):

- BUSTA A) – DOCUMENTAZIONE
- BUSTA B) – OFFERTA ECONOMICA
- BUSTA C) – PROGETTO INTERVENTI
- E facoltativamente
- BUSTA D) – CAPACITÀ E QUALITÀ ORGANIZZATIVA

• **La busta A) “DOCUMENTAZIONE” dovrà contenere:**

- Istanza di partecipazione alla gara sul modello di cui all'allegato A), con marca da bollo da € 16,00, debitamente sottoscritto dall'interessato, se persona fisica (con impegno ad iscriversi alla C.C.I.A. in caso di aggiudicazione), o dal legale rappresentante, se società;
- La dichiarazione di avvenuto sopralluogo di cui all'allegato B) debitamente sottoscritto dall'interessato e dal funzionario comunale che ha assistito al sopralluogo;
- in caso di partecipazione alla gara di due o più persone fisiche, dichiarazione sottoscritta dai richiedenti (sul modello di cui all'allegato A bis) con la quale si impegnano a costituire apposita Società entro la data di stipula del contratto;
- Ricevuta comprovante l'eseguito deposito della cauzione così come fissata all'art. 9 del presente bando;
- copia di un documento di identità del sottoscrittore;

• **La busta B) “OFFERTA ECONOMICA” dovrà contenere:**

- La dichiarazione di offerta economica utilizzando il modello di cui all'allegato C) debitamente sottoscritto dall'interessato, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se società;
- copia del documento di identità del sottoscrittore;

- **La busta C) “PROGETTO INTERVENTI” dovrà contenere:**
 - Il progetto di interventi migliorativi e gestionali redatto sul modello di cui all'allegato D), corredato da eventuali elaborati grafici, debitamente sottoscritto dall'interessato, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se società;
 - copia del documento di identità del sottoscrittore;
- **La busta D) “CAPACITA' E QUALITA' ORGANIZZATIVA”, da presentarsi facoltativamente ad incremento del punteggio di valutazione, dovrà contenere:**
 - La dichiarazione sull'apposito modello di cui all'allegato E), eventualmente corredato da un curriculum;
 - copia del documento di identità del sottoscrittore;

ART. 12 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio della selezione delle offerte sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, seguendo la disciplina dettata all'art.95, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, valutata in base ai seguenti parametri e punteggi:

A) Offerta economica punti massimi 25/100

B) Offerta Tecnica punti massimi 65/100

C) Capacità e qualità organizzativa punti massimi 10/100

La migliore offerta sarà individuata in base ai seguenti criteri di valutazione e relativi pesi indicati di seguito:

a) **Offerta economica:** sul canone annuo, fino ad un **punteggio massimo di 25 punti**.

L'offerta economica non potrà essere inferiore all'importo posto a base di gara e pari ad € **20.000 annui**.

Il punteggio sarà attribuito sulla base della seguente formula:

$$P_x = O_x / O_{max} * 25$$

P_x = punteggio da attribuire al concorrente

O_x = canone offerto

O_{max} = canone maggiore offerto tra tutti i concorrenti

A pena di esclusione sono ammesse solamente offerte in aumento. A tal proposito si specifica ulteriormente che il rialzo dovrà essere di minimo euro 100,00 rispetto all'importo posto a base di gara.

b) **Offerta tecnica: punteggio massimo 65 punti**

Verranno valutate le proposte che contengono:

- Progetto/studio di fattibilità sul miglioramento degli impianti tecnologici e dell'arredamento necessari ai fini dell'attività di somministrazione alimenti e bevande (ed eventualmente turistico-ricettiva nella ulteriore porzione di immobile);
- progetti di gestione commerciale della struttura (relazione illustrativa dell'attività che si intende svolgere sia dal punto di vista turistico che di somministrazione)
- progetto/studio di fattibilità su miglioramenti tecnico/strutturali sull'immobile;

c) capacità e qualità organizzativa: punteggio massimo 10 punti.

La locazione sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà raggiunto il punteggio migliore complessivo. In caso di offerte che abbiano ottenuto lo stesso punteggio, prevarrà l'offerta che abbia ottenuto la migliore valutazione nell'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità, prevarrà l'offerta che abbia ottenuto la migliore valutazione nell'ambito delle capacità e qualità organizzative. In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio fra di esse.

All'aggiudicazione si procederà anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse il contratto di locazione nei termini stabiliti dall'Amministrazione, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato e all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta, previsto dal precedente articolo 10.

In tal caso è facoltà del Comune di Viverone di procedere all'aggiudicazione con scorrimento della graduatoria delle offerte.

ART. 13 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura dei plichi si svolgerà il **giorno 24 marzo 2017 alle ore 9,30** presso la sede del Comune di Viverone, Via Umberto I n. 107, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, qualora necessaria.

La Commissione giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine ultimo di presentazione delle offerte, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 11 e la correttezza formale delle offerte e della documentazione.

In seduta interamente pubblica si inizierà con l'apertura e la valutazione della documentazione contenuta nelle buste A), successivamente con l'apertura e la valutazione della documentazione contenuta nelle buste B), poi con l'apertura e la valutazione della documentazione contenuta nelle buste D) ed infine l'apertura e il controllo formale della documentazione contenuta nelle buste C).

La valutazione della documentazione contenuta nelle buste C) avverrà appena terminata la seduta pubblica, con una riunione riservata della Commissione, in considerazione della impossibilità di assegnare un voto immediato ed oggettivo senza considerare tutti gli aspetti dei vari progetti tecnici presentati.

Si procederà quindi all'aggiudicazione in via provvisoria con redazione di apposito verbale che sarà immediatamente pubblicato sul sito internet del comune e a disposizione per la consultazione presso l'ufficio commercio.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito della verifica dei requisiti e della veridicità di quanto dichiarato dai concorrenti, nonché di tutte le eventuali ed ulteriori verifiche previste dalle vigenti normative.

ART. 16 – INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti mediante avviso da pubblicare all'albo pretorio on line del comune all'indirizzo www.comune.viverone.bi.it, senza che gli stessi possano avanzare pretese al riguardo.

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione comunale sia venuta in possesso in occasione del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del D. Lgs. n. 196/2003.

Ai sensi dell'art. 8 Legge n. 241/1990, si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è la dott.ssa Veruscka SUPPA – Servizio Commercio e Attività Produttive – Via Umberto I n. 107 – Tel.: 0161/987021 (interno 5) – e-mail: viverone@ptb.provincia.biella.it – Fax: 0161/987498.

Del presente Bando di Gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Viverone all'indirizzo www.comune.viverone.bi.it – Sezione “Amministrazione Trasparente” – voce “Bandi di gara e contratti” e all'Albo Pretorio on line.

Copia del presente bando (con i relativi allegati) e tutta la documentazione tecnica inerente l'immobile oggetto di locazione sono in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio Commercio e Attività Produttive del Comune di Viverone, Via Umberto I n. 107 – aperto al pubblico dal lunedì al sabato dalle 9.30 alle 12.30.