



Città di Torre del Greco

Provincia di Napoli

BANDO A PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE AD USO BAR SITO NELLA VILLA COMUNALE IN CORSO VITTORIO EMANUELE

Il Comune di Torre del Greco in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n. 602 del 28/10/2015, esecutiva, della Delibera Declaratoria n. 65 del 16/02/2016 e della Determina del responsabile del servizio n. 659 del 7/03/20156 intende concedere in locazione l'immobile di sua proprietà sito al Corso Vittorio Emanuele, (ex Belvedere), insistente nella Villa Comunale distinto nel catasto fabbricati al foglio 11, particella n. 205, ad uso bar (somministrazione di alimenti e bevande di tipo "B") a soggetto che sia in grado di fornire garanzie di proficuo svolgimento della attività che vi sarà esercitata e che si proponga di avvalersene in coerenza con gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione Comunale in ordine alla valorizzazione del complesso costituito dalla Villa Comunale e dall'immobile, in funzione delle necessità della popolazione residente.

L'immobile è costituito da due locali da adibire a bar e sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, per la durata di anni sei a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, al canone annuo di aggiudicazione da aggiornarsi annualmente, senza necessità di ulteriore richiesta, sulla base del 100% della intervenuta variazione Istat, ad uso esclusivo di bar, con divieto di ogni variazione d'uso nonché di sublocazione a terzi.

Possono partecipare alla gara sia imprenditori individuali che società i cui rappresentanti siano in possesso sia dei requisiti di ordine generale di cui all'art.38 del D.Lgs. N° 163/2006 che dei requisiti morali e professionali previsti dal D.Lgs n. 59/2010, art. 71 e ss.mm.ii., oltre che adeguati mezzi finanziari.

I requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza del presente Bando.

Si procederà alla locazione alle seguenti condizioni

- a) La locazione avrà durata di anni sei a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto.
- b) Il canone annuo posto a base di gara è pari ad € 1.200,00 (euomilleduecento/00) da aggiornarsi annualmente senza necessità di ulteriore richiesta sulla base del 100% della

variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi per l'anno precedente.

Nella sua determinazione si è tenuto conto di quanto previsto ai successivi punti d) e f) e g).

c) All'atto della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà rilasciare fideiussione bancaria di primaria banca di interesse nazionale, a prima richiesta e con rinuncia ad opporre tutte le eccezioni che spettano al debitore principale, dell'importo pari ad un anno di canone a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto stesso.

d) L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova attualmente e si troverà al momento della consegna.

e) L'immobile dovrà essere destinato ad uso bar, con divieto di ogni variazione di destinazione e l'acquisizione delle relative autorizzazioni sarà a carico dell'aggiudicatario.

f) Sono a carico esclusivo del conduttore tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria inizialmente necessari per assicurare la completa funzionalità dell'immobile adibito a bar, dei bagni e dell'area esterna oggetto del contratto, incluse tutte le spese necessarie per adeguare gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario, ecc.) e gli spazi (realizzazione di servizi igienici per il personale, per gli avventori, per i diversamente abili, spogliatoio, ecc.) alla normativa vigente in relazione all'attività di bar che verrà esercitata, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e delle alberature e la pulizia della Villa Comunale (spazi verdi ed aree circostanti).

g) Saranno a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile, sue pertinenze e delle aree aperte al pubblico della Villa Comunale per tutta la durata del periodo di locazione;

h) Il conduttore rinuncerà, con la sottoscrizione del relativo contratto, a qualsiasi diritto, azione e pretesa per le migliorie apportate all'immobile oggetto di locazione, anche con il consenso del locatore, e per le eventuali addizioni che si obbliga comunque a lasciare alla scadenza del contratto.

i) Tutte le spese contrattuali saranno a carico delle parti in ragione del 50%.

j) Il conduttore dovrà garantire:

- la chiusura e apertura della Villa Comunale negli orari che indicherà il Comune;

- la manutenzione ordinaria periodica e straordinaria del Parco Pubblico, (pulizia, taglio erba, potatura alberi, piantumazione fiori e piante, etc).

- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile oggetto della locazione, nonché dei bagni pubblici presenti nella villa comunale

k) Il conduttore, presa visione del presente bando e della delibera di Giunta Comunale n. 602 del 28.10.2015 e n. 65 del 16/02/2016 e reso edotto della possibilità che il parco possa venire chiuso per motivi di sicurezza pubblica, rinuncerà anticipatamente con la sottoscrizione del contratto a far valere tali fatti quali motivi di risoluzione del contratto, di riduzione del canone e comunque a qualsiasi pretesa, diritto ed azione in relazione ad eventuali danni.

Deposito Cauzionale

a) Ogni concorrente dovrà costituire una cauzione provvisoria dell'importo corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

b) La stessa potrà essere resa in numerario oppure mediante fideiussione bancaria, rilasciata da un istituto di credito autorizzato all'esercizio della attività bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del D.Lgs n. 175/1995, riferita alla gara in oggetto e intestata al Comune di Torre del Greco, con un importo pari al 10% del prezzo a base d'asta, che sarà trattenuto in caso di rifiuto o decadenza dall'affidamento. La presentazione di cauzioni con modalità o forme diverse da quelle richieste comporterà **l'immediata esclusione dalla gara** del relativo partecipante.

La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione dell'immobile, se aggiudicatario, ovvero entro 15 (quindici) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva, se non aggiudicatario.

Termini e modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta contenente tutta la documentazione richiesta dovrà essere contenuta in busta chiusa e fatta pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, presso l'Ufficio Protocollo Generale del Comune, sito al Largo Plebiscito – Palazzo Baronale 80059 Torre del Greco (NA) entro e non oltre le ore **12.00 del trentesimo giorno dalla data di pubblicazione del B.U.R.C.**

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Oltre il suindicato termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di altra precedente.

Qualora gli interessati a partecipare alla gara intendessero prendere visione dell'immobile potranno farne richiesta al Comune di Torre del Greco Ufficio Urbanistica sito al Viale Campania Complesso La Salle.

Il plico, contenente la documentazione sottoelencata, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato e, oltre alla denominazione del mittente, dovrà riportare la dicitura “Non aprire – contiene Offerta per la concessione in locazione dell'immobile ad uso bar di proprietà del Comune di Torre Greco sito al Corso Vittorio Emanuele, (ex Belvedere) insistente nella Villa Comunale”.

Il predetto plico dovrà contenere tre buste, a loro volta chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, pena la non ammissione, riportanti la denominazione del mittente e le seguenti diciture:

BUSTA N. 1 - Documentazione Amministrativa

BUSTA N. 2 - Offerta tecnico/qualitativa

BUSTA N. 3 – Offerta economica

Nessun documento, pena la non ammissione, dovrà essere collocato fuori dalle buste 1, 2 e 3.

La **BUSTA N° 1 – Documentazione Amministrativa** dovrà contenere l'istanza di ammissione alla gara redatta in lingua italiana, o, in lingua straniera corredata da traduzione giurata, indirizzata al Comune di Torre del Greco, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, pena l'esclusione dalla gara, copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, **a pena di esclusione:**

- per le persone fisiche: nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio fiscale, il codice fiscale dell'offerente.
- per le Società ed Enti di qualsiasi tipo: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

La domanda conterrà, altresì, **pena l'esclusione**, dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

- di aver preso visione dello stato di fatto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta e di ben conoscerlo nel suo valore e in tutte le sue parti;
 - di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara;
 - di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa.
 - di essere in possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla vigente normativa;
 - di impegnarsi a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività di bar (somministrazione di alimenti e bevande tipologia "B") previste dalla vigente normativa.
- di obbligarsi ad assicurare:
- a) la chiusura e apertura della Villa Comunale negli orari che indicherà il Comune;
 - b) la manutenzione ordinaria periodica e straordinaria del Parco Pubblico, (pulizia, taglio erba, potatura alberi, piantumazione fiori e piante, etc).
 - c) la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile oggetto della locazione, nonché dei bagni pubblici presenti nella villa comunale

-di essere consapevole della possibilità che il parco, nella parte non oggetto del contratto di locazione, possa venire chiuso per motivi di sicurezza pubblica e di rinunciare a far valere tali fatti quali motivi di risoluzione del contratto, di riduzione del canone e comunque a qualsiasi pretesa, diritto ed azione in relazione ad eventuali danni:

-di assumere a proprio carico esclusivo, previo ottenimento dei necessari permessi, tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per assicurare la completa funzionalità dell'immobile e dell'area esterna oggetto del contratto, incluse tutte le

spese necessarie per adeguare gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario, ecc.) e gli spazi (ad esempio adeguamento od anche realizzazione di servizi igienici per il personale, per gli avventori, per i diversamente abili, spogliatoio, ecc.) alla normativa vigente in relazione all'attività di bar che verrà esercitata;

- di assumersi tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile in corso di locazione, nonché le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e di pulizia della villa comunale (spazi verdi ed aree circostanti) per tutto il periodo di locazione;

- di rinunciare a qualsiasi diritto azione e pretesa per le migliorie apportate all'immobile oggetto di locazione, anche con il consenso del locatore, e per le eventuali addizioni che si obbliga comunque a lasciare alla scadenza del contratto;

- di obbligarsi a rilasciare alla sottoscrizione del contratto fideiussione bancaria a favore del Comune di Torre del Greco di primaria banca di interesse nazionale, a prima richiesta e con rinuncia ad opporre tutte le eccezioni che spettano al debitore principale, dell'importo pari ad un anno di canone a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto stesso

Inoltre, sempre a **pena di esclusione** occorre presentare:

➤ se a concorrere sia una persona fisica: dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, (secondo il modello "Allegato A") con la quale il concorrente attesti:

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non essere in stato di insolvenza o di dissesto, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- l'inesistenza a suo carico di condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

Qualora il soggetto che presenti l'offerta sia in regime di comunione di beni le dichiarazioni che precedono devono essere presentate e sottoscritte anche dal coniuge;

➤ se a concorrere sia un'impresa individuale: dichiarazione a firma del titolare, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, (secondo il modello "Allegato B"), con la quale il concorrente attesti:

- che l'Impresa è iscritta al Registro delle Imprese con il relativo numero di posizione;
- che l'Impresa non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che il titolare non ha riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che la persona giuridica non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

➤ se a concorrere sia una società: dichiarazione a firma del legale rappresentante, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, (secondo il modello "Allegato C"), con la quale il concorrente attesti:

- che la Società è iscritta al Registro delle Imprese con il relativo numero di iscrizione;
 - i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della Società con i relativi poteri;
 - che la Società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- se a concorrere sia Ente pubblico o privato diverso dalle Società., dichiarazione a firma del legale rappresentante, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, (secondo il modello "Allegato D") con la quale il concorrente attesti:
- i nominativi delle persone designate a rappresentare legalmente la persona giuridica;
 - che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'Ente non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

La **BUSTA N° 2 – Offerta tecnico/qualitativa** dovrà contenere:

- 1) Descrizione tecnica degli interventi da realizzarsi sull'immobile, a seguito di ottenimento dei necessari permessi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, sistemazione ed adeguamento impianti tecnologici e servizi;
- 2) Descrizione dell'allestimento del bar nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente;
- 3) Descrizione dell'arredo con indicazione dei materiali che si intendono utilizzare, attestandone il rispetto delle vigenti norme antincendio ed in materia di sicurezza;
- 4) Descrizione delle apparecchiature e degli elettrodomestici che si intendono installare e relative caratteristiche tecniche;
- 5) Piano di gestione: relazione indicante con quali modalità e criteri gestionali nonché personale ed iniziative intende condurre il bar;
- 6) Referenze/Curriculum : elenco dei luoghi dove è stata già prestata la propria opera analoga a quella richiesta per il presente Bando, eventualmente corredata da attestati in originale debitamente sottoscritti; sia il curriculum che l'elenco delle referenze devono essere sottoscritte dal Concorrente;
- 7) Progetto tecnico relativo alle:
 1. attività di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare sull'immobile oggetto della locazione;
 2. attività di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di pulizia, della villa comunale;

3. migliori che si intendono apportare alla Villa Comunale (piantumazione fiori e piante, abbellimenti, sistemazione aree pedonali etc).

La **BUSTA N° 3 – Offerta economica** dovrà contenere:

- 1) L'offerta economica che dovrà indicare il canone annuo offerto, maggiore o uguale a quello posto a base d'asta previsto pari ad € 1.200,00 (euromilleduecento/00).

Tutti i documenti sopra richiesti devono essere sottoscritti, pena l'esclusione dalla gara, dal Titolare o Legale Rappresentante della Ditta offerente.

PROCEDURA E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'espletamento della gara avviene mediante procedura aperta, di cui all'art. 3, comma 37, ed all'art. 55, comma 5, del Codice, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 83 del medesimo decreto.

Le offerte saranno valutate da una Commissione Giudicatrice nominata ai sensi di quanto disposto dall'art. 84 del Codice, alla stregua degli elementi qui di seguito indicati per ciascuno dei quali viene definito il punteggio massimo attribuibile per un totale di 100 punti.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di unica offerta ritenuta valida e congrua dalla Commissione di gara.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione.

All'Amministrazione è riservata la più ampia facoltà di non aggiudicare la locazione in presenza di offerte ritenute non convenienti o non idonee.

L'aggiudicazione verrà disposta a favore dell'offerta più vantaggiosa determinata in base ai seguenti criteri di valutazione:

A – Offerta Economica - punti max 20

I punteggi saranno attribuiti come segue:

all'offerta più conveniente per l'ente saranno assegnati 20 punti, mentre agli altri offerenti sarà attribuito un punteggio secondo la seguente formula:

$$X_i = \frac{C_i}{C_{max}} \times 20$$

Dove:

X_i = punteggio da assegnare all'offerta del singolo concorrente

C_i = canone offerto dal singolo concorrente

C_{max} = canone massimo tra quelli offerti da tutti i concorrenti

B – Offerta tecnico/qualitativa (elementi qualitativi) - punti max 80:

- Proposta gestionale: punti max 10
- Progetto di ristrutturazione dell'immobile oggetto della locazione: punti max 20
- Progetto tecnico relativo: alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare sull'immobile oggetto della locazione; alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di pulizia, della villa comunale; alle migliorie che si intendono apportare alla Villa Comunale (piantumazione fiori e piante, abbellimenti, sistemazione aree pedonali etc): punti max 50

La valutazione e l'attribuzione del punteggio è a insindacabile giudizio della Commissione di gara.

La procedura di gara sarà suddivisa in due fasi:

1^ Fase : entro otto (8) giorni, a partire dalle data di scadenza del presente Bando, verrà comunicato, attraverso P.E.C., a tutti i partecipanti la data, il luogo e l'ora nella quale si procederà mediante una commissione di valutazione appositamente nominata all'apertura della Busta n° 1 al solo fine della verifica dell'ammissibilità dei concorrenti.

2^ Fase : presso gli Uffici del Comune di Torre del Greco la Commissione di Valutazione, appositamente nominata, sulla base degli elementi di giudizio e relativo punteggio di cui sopra, in seduta segreta, procederà alla valutazione degli aspetti qualitativi dell'offerta tecnico/qualitativa e renderà pubblico l'esito della valutazione.

Successivamente, previa comunicazione, si procederà in seduta pubblica all'apertura dell'offerta economica, con definizione del punteggio finale dei singoli concorrenti derivante dalla sommatoria dei punteggi assegnati ai singoli elementi di valutazione.

Delle sopraindicate operazioni sarà redatto regolare verbale con graduatoria finale.

INFORMAZIONE TRATTAMENTO DATI

Ai sensi del D.Lgs. n°196/2003 e successive modificazioni si precisa che il trattamento dei dati personali è svolto con l'unica finalità di espletare le procedure di gara e per l'eventuale stipula e gestione del contratto e sarà effettuato mediante il supporto di strumenti informatici. I dati non saranno comunicati ad altri soggetti, se non richiedono espressamente il consenso dell'interessato.

Gli atti inerenti l'immobile oggetto della presente procedura sono visibili dalla data odierna presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, durante l'orario di apertura al pubblico, nei giorni di lunedì, mercoledì e giovedì dalle 9.00 alle 13.00. Essi sono inoltre visionabili sul sito del Comune all'indirizzo www.comune.torredelgreco.na.it.

Eventuali visite al cespite, richieste dagli interessati, dovranno essere concordate con il funzionario responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

Il presente bando integrale è affisso all'Albo Pretorio del Comune di Torre del Greco, pubblicato sul sito internet www.comune.torredelgreco.na.it, e, per estratto, nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) - nonché mediante affissione di manifesti nell'intero territorio comunale.