



COMUNE DI SAURIS

GOMANDE VANDER ZAHRE

PROVINCIA DI UDINE



PEFC CSQA N. 56121
CERTIFICAZIONE GESTIONE
FORESTALE SOSTENIBILE

Sauris di Sotto/Dörf, 10
33020 SAURIS UD

Tel. 0433/86245
Fax 0433/86025

P.IVA00551470305
C.F. 84001370307

Prot. n. 5238

Sauris, 06 novembre 2023

BANDO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL’AZIENDA DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATA “BAR RISTORANTE CENTRO SPORTIVO” SITA IN FRAZ. SAURIS DI SOPRA 70 LOC. ROSEIBN

Termine perentorio presentazione plichi: **ore 12:00 del giorno 27/11/2023**

PREMESSE

In esecuzione alla determinazione del Responsabile del Amministrativo n. 441 del 06/11/2023, è indetta una gara pubblica, ai sensi dell’art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 numero 827, per la concessione con la formula di “affitto di ramo d’azienda” per l’attività di proprietà comunale denominata “**Bar Ristorante Centro Sportivo**” sita in fraz. Sauris di Sopra 70 loc. Roseibn, comprendente locali, arredi ed attrezzature. Il Responsabile del Procedimento è il sig. Petris Stefano (tel. 0433 86245).

Il bando di gara e la relativa documentazione sono visionabili presso il Comune in Via Sauris di Sotto, 10 - 33020 Sauris (UD) e sul sito www.comune.sauris.ud.it nella sezione albo pretorio on-line.

È possibile altresì richiederne il rilascio in copia agli Uffici Comunali, mediante corresponsione delle spese di riproduzione.

ENTE APPALTANTE

Comune di Sauris (UD) – tel. 0433 86245 fax 0433 86025

indirizzo e-mail: protocollo@comune.sauris.ud.it; PEC: comune.sauris@certgov.fvg.it

OGGETTO

L’affitto del ramo d’azienda ha per oggetto l’azienda “**Bar Ristorante Centro Sportivo**” costituita da:

- locale sito in Sauris di Sopra 70 loc. Roseibn, catastalmente identificati Fg. 17 mapp. 146 piano terra sub 1 e sub 2 (esclusi gli spogliatoi del centro sportivo) e piano scantinato sub 1 del Comune di Sauris adibito a Bar Ristorante
- arredi ed attrezzature;

Le unità immobiliari sopra indicate sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica e ricadono nella classe energetica “D”.

CONDIZIONI

La **durata** dell’affidamento è stabilita in anni 6 (sei), decorrenti dalla data di stipula del contratto prorogabili ai sensi della Legge 392/78 e s.m.i.

Durante tutto il periodo della gestione l’affittuario dovrà garantire una conduzione diligente in modo da offrire agli utenti un servizio continuo ed efficiente così da non recare danni né all’immagine turistica di Sauris né all’immagine dell’azienda stessa.

Possibilità di recesso. È data facoltà all’affittuario di recedere in qualsiasi momento dal contratto dando avviso all’affittante mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, e salva comunque la corresponsione del canone di affitto dei sei mesi successivi alla data della richiesta di recesso, in tal caso farà fede la data di ricevimento al protocollo dell’Ente. Al termine della scadenza contrattuale sarà esclusa ogni forma di rinnovo tacito della gestione. L’eventuale rinnovo della posizione, per eguale periodo, potrà essere concesso su istanza di parte e previa adozione di apposito atto del Responsabile del Servizio che ne determinerà le condizioni in base agli atti di indirizzo eventualmente emanati dall’Amministrazione Comunale.

CANONE “BAR RISTORANTE CENTRO SPORTIVO”

L’offerta:

L’importo posto a base di gara per l’affidamento in gestione dell’azienda è fissata in:

1° anno: € 5.000,00+IVA

2° anno: € 6.000,00+IVA

3° anno: € 7.000,00+IVA

dal 4° al 6° anno € 8.000,00+IVA

In caso di rinnovo del contratto per ulteriore eguale periodo il canone verrà rivalutato annualmente in misura del 75% delle variazioni ISTAT. Il canone di affitto verrà corrisposto in quattro rate: la prima rata verrà versata alla stipula del contratto e le successive con scadenza trimestrale anticipata. Il mancato pagamento di due rate di affitto daranno facoltà all’Ente proprietario di recedere il contratto con effetto immediato.

Resta sin d’ora convenuto che la mora del pagamento del canone alle scadenze indicate determina l’applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 9/10/2002, n° 231.

Saranno prese in considerazione **solo offerte in aumento** rispetto all’importo posto a base di gara, mentre saranno escluse offerte alla pari o in diminuzione.

ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

Durante il periodo di gestione rimarranno inoltre a carico dell’affittuario le riparazioni e le opere di ordinaria manutenzione necessarie per conservare le strutture in piena efficienza, nonché gli oneri relativi alle forniture. È fatto esplicito divieto all’affittuario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dell’azienda senza il consenso della Giunta comunale espresso con apposito atto.

Il Comune si obbliga ad assicurare ed a tenere assicurato il fabbricato contro i danni dell’incendio, del fulmine e del furto. A sua volta l’appaltatore si obbliga a stipulare a proprie spese apposita polizza di Responsabilità Civile verso Terzi, con massimale unico R.C.T. non inferiore a Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), con durata contrattuale, in relazione alle responsabilità tutte derivanti dall’attività esercitata di gestione del Bar Ristorante, comprendente anche la conduzione e la manutenzione ordinaria degli immobili inerenti lo stesso con relative pertinenze, nonché degli impianti, apparecchiature, attrezzature e quant’altro di simile. La Compagnia assicuratrice, con condizione inserita in polizza, dovrà impegnarsi a segnalare tempestivamente e comunque entro 15 giorni dalla scadenza data al Comune di Sauris a mezzo lettera raccomandata, fax o telefax, l’eventuale mancato pagamento dei premi, tutte le variazioni o circostanze che menomassero o potessero menomare il valore dell’assicurazione e l’eventuale proroga o rinnovo del contratto. Copia della polizza dovrà essere esibita all’atto della sottoscrizione del contratto.

L’affittuario si obbliga inoltre:

- a) a non subappaltare a terzi l’attività, neppure parzialmente;
- b) ad osservare e far osservare le norme di legge, di regolamento, gli ordini e le discipline vigenti in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, di somministrazione di alimenti e bevande, di pubblica sicurezza, di commercio, immigrazione, nonché ogni altra disposizione di legge o della Pubblica Autorità che sia comunque attinente l’attività aziendale;
- c) a sostenere tutti i costi di conduzione ed esercizio dell’azienda e degli impianti e tutti gli oneri accessori, quali, a titolo puramente esemplificativo, spese per servizi di pulizia, fornitura di acqua, riscaldamento, energia elettrica, fognatura, tasse, imposte e tariffe derivanti dalla titolarità della gestione e dall’uso del bene (esempio: tassa rifiuti ecc.)

L’affittuario è tenuto a curare nel migliore dei modi la conservazione dei locali, degli infissi, degli impianti, dei mobili, degli arredi, delle attrezzature: di tutto quanto, mobile e immobile, ricevuto in consegna.

Tutto quanto sopra dovrà essere riconsegnato alla cessazione del rapporto in stato di conservazione analogo al ricevimento, come risultante dall’inventario di cui al punto seguente, salvo il normale deperimento derivante dall’uso.

In caso di danneggiamento o deperimento, per qualsiasi causa o ragione dovrà essere data immediata notizia scritta al Comune; in caso di furto dovrà essere presentata immediata denuncia all’Autorità di P.S. e data comunicazione al Comune.

Acquisto attrezzature e arredi.

Al fine di consentire un immediato riconoscimento dei beni di proprietà comunale all’atto della consegna dell’azienda verrà redatto un inventario dei beni ivi contenuti, che verrà controfirmato dalle parti in segno di accettazione dal quale risulterà anche lo stato in cui i locali vengono consegnati.

Periodo di apertura.

È fatto obbligo per il gestore di aprire l'attività per almeno dieci mesi l'anno, e per quanto possibile di coordinarsi con le strutture "Grien spa" e "Campeggio Treinke" per i periodi di apertura e chiusura durante l'anno a tal fine dovrà comunicare mensilmente al Comune le giornate di apertura e chiusura, motivando eventuali chiusure non previste dettate da straordinarie circostanze, il Comune redigerà eventuali verbali di contestazione laddove ne ravvisasse la necessità, parimenti dovrà comunque garantire l'apertura dell'azienda in occasione di manifestazioni di particolare importanza organizzate nel territorio comunale.

INDIVIDUAZIONE DELL'AFFITTUARIO

Modalità:

L'affitto verrà assegnato mediante procedura aperta utilizzando il criterio selettivo dell'offerta contenente il maggior **aumento del canone di affitto** posto a base di gara e della **valutazione del Progetto - Offerta migliorativa** proposta e rivolta all'integrazione con il contesto ricettivo e turistico del territorio comunale. L'offerta dovrà essere unica ed espressa in termini di unico rialzo percentuale rispetto ai singoli canoni annui posti a base di gara (non percentuali in aumento per ogni singolo anno diverse tra loro).

La Commissione giudicatrice disporrà in seduta pubblica l'apertura dei plichi, pervenuti in tempo utile, verificherà la presenza e completezza del contenuto richiesto, procedendo all'apertura della busta "Documenti" per verificare la presenza e completezza della documentazione e delle dichiarazioni richieste. Procederà quindi all'ammissione dei concorrenti risultati in regola. Successivamente la Commissione procederà, all'analisi dell'Offerta Migliorativa (progetto) con attribuzione del relativo punteggio. Infine la Commissione procederà all'analisi dell'Offerta economica. A conclusione delle operazioni di valutazione delle offerte pervenute la Commissione procederà alla formazione della relativa graduatoria, con proposta di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua per l'Amministrazione comunale. Non saranno ammesse offerte parziali, plurime, condizionate, indeterminate. In assenza di offerte valide o comunque ritenute congrue l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'affidamento.

In nessun caso saranno accolte domande di annullamento o di revisione, anche parziale, delle offerte presentate per presunti errori di qualsiasi tipo.

Le offerte valide sono solo quelle in aumento rispetto all'importo posto a base di gara.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere integrazioni e chiarimenti circa le informazioni contenute nella documentazione di gara.

Nel caso di due o più offerte uguali si farà luogo a sorteggio (art. 77 R.D. 827/1924).

L'aggiudicazione sarà subito impegnativa per la Ditta, mentre per quanto riguarda l'amministrazione comunale, la stessa si riserva la facoltà di approvare o meno l'aggiudicazione senza che l'aggiudicatario possa pretendere il risarcimento dei danni, indennizzi o altro a qualsiasi titolo.

In ogni caso l'efficacia dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente è sottoposta alla condizione dell'esito positivo della verifica circa il possesso dei requisiti dichiarati e non documentati dal concorrente risultato miglior offerente, nonché in ordine alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese dal medesimo. Eventuali dichiarazioni risultate, a seguito di verifica, non veritiere comportano l'esclusione dalla gara, l'applicazione delle sanzioni penali di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000, nonché l'incameramento della cauzione provvisoria.

Requisiti:

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura per l'attività specifica da esercitare nell'azienda in oggetto. Per le persone fisiche l'iscrizione deve essere attiva al momento dell'eventuale aggiudicazione.
- possesso dei requisiti professionali e morali previsti dalla Legge Regionale 29.12.2006 numero 38 e s.m.i., dalla Legge Regionale 29/2005 art.7 e s.m.i. ed artt. 11 e 92 del T.U.L.P.S. approvato con R.D. 773/1931. (in caso di società, i requisiti devono essere posseduti dal legale rappresentante o dal delegato all'attività);
- di non trovarsi nelle condizioni anche temporanee, di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di contenziosi di qualsiasi tipo e natura con il Comune di Sauris;
- regolarità nel pagamento dei tributi comunali alla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente bando.

La mancanza, anche di solo uno dei suddetti requisiti comporta l'esclusione dalla gara.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara la Ditta concorrente dovrà presentare la seguente **documentazione**:

- 1) **offerta scritta in carta legale** sottoscritta dal legale rappresentante, espressa in forma di **unico rialzo percentuale** rispetto ai singoli canoni annui posti a base di gara, oltre all'IVA di legge. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e lettere IVA esclusa. In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello in lettere verrà considerato valido quello espresso in lettere.
Tale offerta dovrà essere chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, all'esterno della quale dovrà apporsi la scritta **"Offerta economica"**.
- 2) **Autocertificazione in carta semplice** con la quale l'offerente attesti:
 - di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura per l'attività specifica da esercitare nell'azienda in oggetto (*specificare*), ovvero, nel caso di persone fisiche di impegnarsi ad eseguire l'iscrizione al momento dell'eventuale aggiudicazione;
 - di possedere i requisiti professionali e morali previsti dalla Legge Regionale 29.12.2006 numero 38 e s.m.i., dalla Legge Regionale 29/2005 art.7 e s.m.i. ed artt. 11 e 92 del T.U.L.P.S. approvato con R.D. 773/1931. di non trovarsi nelle condizioni di cui all'articolo 6 della L.R. 29/2005 e s.m.i.;
 - di non trovarsi nelle condizioni anche temporanee, di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - di non avere contenziosi di qualsiasi tipo e natura con il Comune di Sauris;
 - la regolarità nel pagamento dei tributi comunali alla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente bando;
 - di accettare, senza condizioni o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara;
 - di aver preso conoscenza delle condizioni dei locali e ritenerli idonei all'esercizio dell'attività oggetto del bando;
 - di attestare ai sensi dell'art. 17 della legge 12/03/1999 n. 68 di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non essere soggetto avendo un organico inferiore a 15 unità;
 - di obbligarsi ad applicare ai propri dipendenti se ditte, ed ai propri soci se cooperative, i vigenti contratti di lavoro di categoria, esonerando da ogni conseguente responsabilità l'Amministrazione Comunale committente nel caso di inottemperanza di tale obbligo;
 - di dare avvio dell'attività, sotto riserva di legge, nelle more della stipulazione del contratto;
 - di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a presentare all'amministrazione Comunale apposita polizza di Responsabilità Civile verso Terzi, con massimale unico R.C.T. non inferiore a Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), con durata contrattuale, in relazione alle responsabilità tutte derivanti dall'attività esercitata di cui al presente bando, comprendente anche la conduzione e la manutenzione ordinaria degli immobili e relative pertinenze, nonché degli impianti, apparecchiature, attrezzature e quant'altro di simile;
 - di impegnarsi in caso di aggiudicazione ad assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3, comma 1 della legge 136/2010 e ss.mm.ii.;
 - ai fini connessi all'appalto in oggetto, di autorizzare il Comune di Sauris (Ud) al trattamento dei dati personali ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30.06.2003, Codice in materia di protezione dei dati personali.
- 3) **Progetto** contenente **offerta migliorativa** rivolta all'integrazione con le altre attività ricettive e turistiche, anche in forma aggregata, presenti sul territorio. Tale offerta dovrà essere chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, all'esterno della quale dovrà apporsi la scritta **"Offerta Migliorativa"**;
- 4) **Cauzione provvisoria** pari al 2% degli importi a base d'asta € 840,00 da produrre mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Sauris.

La documentazione di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) dovrà essere inserita in un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, all'esterno del quale dovrà apporsi, oltre all'indicazione del mittente, la seguente scritta: **"Offerta relativa all'affitto d'azienda Bar Ristorante Centro Sportivo"**.

Tale plico dovrà pervenire all'Ufficio protocollo del Comune di Sauris, a mano o spedito in piego con raccomandata A/R entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 27/11/2023**.

Resta inteso che il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Non si darà corso all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti al protocollo dell'Ente entro i termini stabiliti o sul quale non sia stata apposta la scritta sopra indicata.

I requisiti richiesti debbono essere posseduti al momento della presentazione dell'offerta a pena di esclusione dalla gara. Sarà pure causa di esclusione la mancata apposizione della firma sull'offerta.

La cauzione provvisoria viene richiesta a garanzia della mancata sottoscrizione del contratto di affitto e verrà immediatamente restituita ai non aggiudicatari, mentre alla ditta aggiudicataria verrà restituita al momento della stipula del contratto, e contestualmente dovrà essere presentata cauzione definitiva con la forme della **polizza fidejussoria** bancaria o assicurativa, rilasciata ai sensi della Legge 348/82, a garanzia degli importi dovuti al Comune di Sauris e dei mancati obblighi dell'affittuario stesso. Tale fideiussione dovrà essere a garanzia dell'importo complessivo assicurato pari ai canoni d'affitto delle sei annualità o dovrà contenere la disponibilità da parte dell'istituto di credito/assicurativo a rinnovare per le annualità successive alla prima la garanzia della stessa. Il mancato rinnovo della polizza per le annualità successive comporterà l'immediata risoluzione del contratto.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D. Lgs. 163/2006 e con assegnazione dei punteggi secondo il metodo di seguito descritto.

Il punteggio massimo pari a 100 punti è così ripartito:

a — Offerta migliorativa : punti 50

b — Offerta economica : punti 50

Gli elementi oggetto di valutazione ed i relativi punteggi saranno i seguenti:

Criteri	Punteggi Max
Offerta migliorativa (Progetto)	50
Prezzo	50
Totale punti assegnabili	100

Prezzo (max 50 punti)

Alla ditta che avrà offerto l'importo complessivamente maggiore saranno attribuiti 50 punti e, alle altre ditte, punteggi proporzionalmente inferiori, in base alla seguente formula:

$$P = 50 \times PX / PY$$

dove:

P è il punteggio finale attribuito ad ogni ditta concorrente

PX è il prezzo offerto dalle singole ditte concorrenti

PY è il prezzo offerto dalla ditta che ha presentato l'importo più vantaggioso.

Il risultato della formula, limitato al 2° decimale senza arrotondamento, costituirà il punteggio da attribuire all'offerta considerata.

Qualità (max 50 punti)

La valutazione della qualità, riferita al Progetto - Offerta migliorativa di cui al successivo articolo sarà effettuata dalla Commissione giudicatrice secondo i criteri indicati al punto seguente.

PROGETTO - OFFERTA MIGLIORATIVA.

I concorrenti dovranno presentare un Progetto - Offerta migliorativa, nel quale dovranno essere esplicitate le modalità e i criteri con i quali intendono organizzare l'attività rivolta all'integrazione con le altre attività ricettive e turistiche, anche in forma aggregata, presenti sul territorio; in base ai suddetti contenuti verrà attribuito dalla Commissione un punteggio da 0 a 50 punti, come di seguito specificato:

Collaborazione e integrazione con le altre attività ricettive turistiche anche in forma aggregata	Punti 20
Utilizzazione e valorizzazione prodotti locali	Punti 10
Orari e giornate apertura in collaborazione con le strutture Grien spa e Campeggio Treinke	Punti 20
Totale Punti	Punti 50

Gli impegni assunti con la documentazione di cui sopra costituiranno altrettante obbligazioni contrattuali.

DATA DEL PUBBLICO INCANTO

La Commissione di gara si riunirà il **giorno 28/11/2023 alle ore 10:00** presso la Sede Comunale di Sauris in Via Sauris di Sotto, 10. La seduta sarà pubblica.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Se la Ditta aggiudicataria non dovesse presentarsi per la stipula, l'aggiudicazione verrà considerata decaduta e la cauzione provvisoria incamerata a copertura delle spese sostenute per la gara.

L'Amministrazione avrà la facoltà di affidare la concessione alla Ditta seconda classificata.

Tutte le spese relative al contratto, bollo, registro, diritti di segreteria relative e conseguenti, saranno a carico della ditta aggiudicataria.

ESCLUSIONI DALLA GARA

Verranno esclusi dalla gara coloro che non presenteranno la documentazione richiesta dal bando nei tempi e con le modalità previste, ritenendosi le condizioni precisate nel presente bando tutte indispensabili ai fini dell'ammissione alla gara.

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti convengono, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Codice civile, che il contratto potrà essere risolto a semplice richiesta del Comune di Sauris, comunicata a mezzo di lettera raccomandata A.R., nell'ipotesi in cui l'affittuario si renda responsabile anche di una sola delle condotte di seguito indicate:

- a) mancato pagamento di due rate del canone di affitto alla scadenza pattuita;
- b) affidamento in subappalto a terzi dell'attività anche se parziale;
- c) omesso mantenimento della garanzia fidejussoria;
- d) ogni altro inadempimento quando, trascorsi quindici giorni dal ricevimento di rituale diffida con invito alla immediata regolarizzazione, l'Affittuario non abbia conseguentemente provveduto.

DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

Comunicazioni. Ove non sia diversamente disposto dalla legge o dal contratto, le comunicazioni che si rendono necessarie nel corso dell'affitto si effettuano validamente a mezzo fax all'Ufficio Patrimonio del Comune di Sauris (fax 0433 86245 e-mail: protocollo@comune.sauris.ud.it) per il Comune di Sauris e per l'Affittuario al numero/indirizzo di posta elettronica che verrà dallo stesso comunicato successivamente all'aggiudicazione.

Trattamento dati. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30/6/2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per fini del presente procedimento, In relazione ai suddetti dati l'Affittuario potrà esercitare i diritti sanciti dall'art. 7 del citato D.Lgs. 196/2003.

Disposizioni conclusive. La competenza esclusiva a conoscere di qualsiasi controversia inerente al contratto, ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, integrazione esecuzione, risoluzione, rescissione, è dovuta esclusivamente al Foro di Udine.

Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni del Codice Civile in materia di affitto d'azienda.

Il Responsabile del Procedimento è il sig. Petris Stefano Responsabile del Settore Amministrativo del Comune di Sauris – tel. 0433 86245.

Il Responsabile del Settore Amministrativo
Stefano Petris
f.to digitalmente

