

BANDO DI SELEZIONE CON PROCEDURA APERTA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN ALEZIO, VIA MARIANA ALBINA – PARCO DON TONINO BELLO.

Il Comune di ALEZIO intende concedere in locazione, a mezzo di procedura aperta, il seguente immobile, di proprietà comunale sito in Via Mariana Albina c/o Parco don Tonino Bello, ed identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alezio al Foglio 2 Mappale 729 sub 3 con destinazione d'uso "attività commerciale (pubblico esercizio)" alle seguenti condizioni:

- a. lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b. oltre all'immobile destinato ad usi commerciali è concesso l'utilizzo della sala convegni, esposizioni e fiere adiacente di circa mq 285, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alezio al Foglio 2 Mappale 729 sub 2, l'utilizzo del campo di calcetto in erba sintetica, l'utilizzo di circa mq 128 (due aree di mq. 48 e mq. 80) attorno all'immobile così come individuati nella allegata piantina.
- c. la locazione avrà la durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto, con la possibilità di rinnovo per altri 6 (sei), anni;
- d. all'atto della stipula del contratto di locazione dovrà essere presentata una fideiussione bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta dell'importo pari alla metà dell'importo complessivo dei canoni di locazione riferiti a tutta la durata del contratto (sei anni) a copertura del versamento del canone di locazione, a garanzia di ogni adempimento previsto nel presente bando e nello schema di contratto e a garanzia dell'inizio dell'attività che dovrà essere effettuata entro 45 giorni dalla firma del contratto. Si specifica che per ogni giorno di ritardo dell'avvio dell'attività verrà applicata una penale di € 20,00. Tale avvio dell'attività va dimostrato con la trasmissione agli enti competenti della relativa SCIA.
- e. all'atto della stipula del contratto di locazione dovrà inoltre essere versata una somma pari a tre mensilità quale caparra;
- f. l'importo di locazione dovrà essere versato in rate mensili anticipate entro il cinque di ogni mese;
- g. i termini, le modalità e le condizioni di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nel relativo schema di contratto (approvato con determinazione n. 32/RG e 3/RS del 11.02.2016);
- h. le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno poste a carico del soggetto aggiudicatario della selezione;
- i. il locale dovrà rimanere aperto per n. 6 giorni alla settimana, tra cui sabato e domenica conformemente a quanto determinato con ordinanza sindacale;
- l. dovrà essere garantito l'uso della sala (annessa al locale commerciale) per incontri pubblici o manifestazioni effettuate dall'Amministrazione Comunale o dalle Associazioni presenti sul Territorio Comunale per un massimo di 10 giorni annui;
- m. dovrà essere garantito l'uso del campo di calcetto:
 - alla locale società sportiva per le partite del campionato che si terranno nelle mattinate di domenica dall'inizio del mese di novembre a tutto maggio;
 - 10 giorni l'anno per organizzazione di eventi sportivi organizzati dalla Amministrazione Comunale e/o Associazioni presenti sul territorio.
- n. Le tariffe relative all'utilizzo del campo di calcetto saranno stabilite con deliberazione della Giunta Comunale e verranno introitati interamente dal conduttore;
- o. Le attrezzature installate per il completamento esterno (giochi, arredi, ecc.) rimarranno di proprietà comunale alla fine del periodo di locazione;
- p. l'aggiudicatario dovrà allestire il locale commerciale, in conformità ai requisiti indicati dalla AUSL, per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 1. Soggetti ammessi

Possono partecipare (in forma singola o associata) i soggetti di seguito elencati:

- a) Associazioni, riconosciute e non;*
- b) Enti;*
- c) Imprese in forma individuale e societaria, iscritte alla CCIAA nelle categorie attinenti alle attività da svolgere ed organizzare;*
- d) Raggruppamenti di imprese che nella domanda di partecipazione si impegnano a costituirsi in associazione o consorzi prima della stipula del contratto;*
- e) Persone fisiche in possesso dei requisiti di capacità tecnica così come di seguito indicati all'art. 2.2.*

Art. 2 . Requisiti richiesti.

2.1 requisiti di capacità economica.

a) La capacità economica-finanziaria richiesta dovrà essere documentata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta dell'importo di €. 5.000,00 a garanzia della stipula del contratto di locazione; tale polizza sarà svincolata a seguito della sottoscrizione del contratto;

2.2 Requisiti di capacità tecnica.

b) Idoneità alla somministrazione di alimenti e bevande comprovata dal possesso di uno dei requisiti professionali di accesso ed esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del D.Lgs n° 59/2010 come modificato dall'art. 8 del D.Lgs 147/2012 ovvero:

- Avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti , istituito o riconosciuto dalla regione.*
- Avere, per almeno 2 anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato i propri attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'istituto nazionale per la previdenza sociale (INPS);*
- Essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti;*
- Essere stato iscritto al registro esercenti il commercio (REC) , per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, secondo quanto già previsto dalla legge 11 giugno 1971 n° 426 e dall'articolo 2 della legge 287/1991 e non esserne stato cancellato per la perdita dei requisiti soggettivi.*

Sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni o organismi collettivi, i requisiti professionali di accesso ed esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del D.Lgs n° 59/2010 come modificato dall'art. 8 del D.Lgs 147/2012 devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale ovvero, in alternativa, da altra persona preposta all'attività di somministrazione a ciò delegata. Non è consentito allo stesso soggetto di agire contemporaneamente in qualità di titolare di ditta individuale, legale rappresentante di società in possesso del requisito professionale, di delegato per più esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

In caso di raggruppamento di concorrenti si specifica che il requisito di idoneità di cui all'art. 2.2 b dovrà essere posseduto necessariamente dal mandatario.

Art. 3 . Importo della concessione e criterio di aggiudicazione.

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad euro 6.000,00 (euro seimila/00) oltre all'IVA come per legge se dovuta;

La Scadenza per la presentazione delle offerte è fissata nelle ore 12.00 del giorno 21.03.2016;

Procedura e criterio di aggiudicazione: procedura aperta, con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al canone posto a base di gara.

L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio sommando i punti relativi all'offerta tecnica e quelli relativi all'offerta economica.

Criterio di Aggiudicazione

L'aggiudicazione della procedura aperta, per la locazione dell'immobile ad uso commerciale sarà effettuata applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli artt. 81, comma 1 e 83, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, secondo i Criteri – pesi – punteggi – sub-punteggi e relative specificazioni di seguito riportati:

- a) offerta tecnica punti 30
- b) offerta economica punti 70

a) Valutazione offerta tecnica: il punteggio all'offerta tecnica verrà attribuito in base ai sotto elencati parametri che dovranno essere analiticamente dettagliati, da parte del concorrente, secondo le indicazioni riportate al successivo articolo 4 – Busta B offerta tecnica - che dovrà seguire l'articolazione e la traccia degli elementi qualitativi come sotto riportati.

- 1) **Proposta progettuale complessiva (punti max 15)** contenente il programma e la descrizione delle attività che si intendono effettuare durante il periodo di locazione diversificato per la stagione primavera/estate e autunno/inverno, secondo i seguenti criteri:
 - a) Serate a tema e organizzazione di corsi: **punti max 5**
 - b) Utilizzo dell'area verde e del campo di calcetto adiacente: **punti max 5**
 - c) Organizzare eventi che soddisfino i cittadini delle diverse fasce di età: **punti max 5**
- 2) **Progetto di completamento** delle attrezzature mancanti (**punti max 15**). Il progetto dovrà contenere l'indicazione dettagliata delle attrezzature di completamento funzionali al progetto di gestione e che rimarranno, nel caso siano arredi e/o giochi, di proprietà comunale al termine del periodo gestionale, in particolare per lo sfruttamento dell'area verde adiacente al locale:

Per le attrezzature mancanti i 15 punti saranno così attribuiti:

- per panchine e cestini in metallo sino ad un massimo di punti 7;
- per giochi per bambini sino ad un massimo di punti 8;

I giochi e le relative attrezzature offerte dovranno essere installate entro 90 giorni dalla firma del contratto. In caso di ritardo verrà applicata una penale pari ad € 30,00 per ogni giorno di ritardo.

Il metodo di determinazione ed attribuzione dei punteggi alle singole offerte *i-esime* ammesse in gara sarà:

- quello indicato nell'art. 283 e nell'Allegato P al d.P.R. n. 207/10, in particolare, saranno applicati i criteri di calcolo e di valutazione delle offerte di cui al metodo *aggregativo-compensatore* e con il procedimento del confronto a coppie, con l'applicazione della seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;

Σ_n = sommatoria

Ai fini della determinazione dei coefficienti V(a)_i si procederà, distintamente per gli elementi di valutazione di natura qualitativa di cui al presente bando di gara, attraverso la trasformazione in

coefficienti variabili tra zero ed uno della somma dei valori attribuiti dai singoli commissari mediante il "confronto a coppie", come indicato alla lett. a) numero 2) dell'allegato P) del D.P.R. n. 207/2010.

Una volta terminati il "confronto a coppie" si sommano i valori attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari. Tali somme provvisorie vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale somma massima le somme provvisorie prima calcolate. Nel caso le offerte da valutare siano inferiori a tre, i coefficienti sono determinati con il metodo di cui al numero 4) della lett. a) del citato allegato P) del D.P.R. n. 207/2010.

B) Valutazione Offerta economica:

La Commissione valuterà la congruità delle offerte presentate ed ammesse alla gara applicando i seguenti criteri:

1. il punteggio massimo (**70 punti**) verrà assegnato all'offerta che presenterà il maggiore rialzo rispetto all'importo a base d'asta.
2. alle altre offerte economiche verrà attribuito un punteggio proporzionalmente inferiore, risultante dalla applicazione della seguente formula:

$$P(a) = Ra/Rmax * 70$$

dove:

P(a) = punteggio attribuito al concorrente a

Ra= importo offerto dal concorrente a

Rmax= importo massimo offerto tra tutte le offerte presentate

L'aggiudicazione sarà pronunciata a favore del concorrente, che, sommati i punteggi attribuiti al progetto tecnico ed all'offerta economica migliore, avrà ottenuto il punteggio globale più alto. In caso di parità di punteggio l'aggiudicazione sarà a favore della ditta che avrà ottenuto il miglior punteggio nel progetto tecnico. In caso di ulteriore parità di punteggio, si procederà all'aggiudicazione per sorteggio.

Art. 4. Termini e modalità di presentazione dell'offerta

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire esclusivamente a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, presso l'**Ufficio Protocollo del Comune di Alezio, via San Pancrazio n° 34, Alezio (LE)**.

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

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, **pena l'esclusione dalla gara**, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 21.03.2016 presso** il recapito sopra indicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà recare l'indicazione:

**“NON APRIRE - OFFERTA PER PROCEDURA NEGOZIATA LOCAZIONE IMMOBILE –
Via Mariana Albina c/o Parco Don Tonino Bello”**

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta chiuse e controfirmate, riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura **“BUSTA A – DOCUMENTAZIONE”**, **“BUSTA B - OFFERTA TECNICA”** e **“BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA”**.

La busta **"A - DOCUMENTI"** dovrà contenere:

1. domanda di ammissione alla gara (allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, e contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:
 - le generalità dell'offerente, recapito telefonico e, **se posseduti**, indirizzi mail e pec;
 - denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale;

- dichiarazione di aver esaminato e di conoscere perfettamente il bando di selezione, lo schema di contratto e tutto quanto in essi contenuto e di accettare senza riserva tutte le condizioni e gli oneri previsti, qualora risultasse aggiudicataria della procedura di selezione;
 - dichiarazione che nei confronti del concorrente o dei legali rappresentanti muniti di poteri non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi in danno dello Stato o della comunità che incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, della Direttiva CE 2004/18.
 - dichiarazione di non essere in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile con altri operatori partecipanti al bando di selezione e di aver formulato l'offerta autonomamente;
 - di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
 - dichiarazione di non trovarsi in stato di liquidazione o fallimento;
 - dichiarazione per l'inesistenza delle cause ostative di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii. (disposizioni antimafia);
 - dichiarazione del possesso delle condizioni di cui all'art. 71 "requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" commi 1 e 2 del D.Lgs 59/2010, come modificato dall'art. 8 del D.lgs n° 147/2012;
 - dichiarazione del possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria necessari per l'attività da svolgere;
 - dichiarazione di aver preso visione dell'immobile, dell'area adiacente e del campo di calcetto e ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto degli stessi;
 - dichiarazione con la quale il soggetto partecipante si impegna, in caso di aggiudicazione, a mantenere l'esercizio pubblico aperto per n. 6 giorni alla settimana, tra cui sabato e domenica.
 - dichiarazione con la quale il soggetto partecipante si impegna a concedere l'uso della sala (adiacente al locale commerciale) per incontri pubblici o manifestazioni effettuate o organizzate dall'Amministrazione Comunale o dalle Associazioni presenti sul territorio comunale per un massimo di 10 giorni annui;
 - dichiarazione con la quale il soggetto partecipante si impegna a concedere l'uso del campo di calcetto, per tutta la durata del contratto:
 - alla locale società sportiva per le partite del campionato che si terranno nelle mattinate di domenica dall'inizio del mese di novembre a tutto maggio;
 - 10 giorni l'anno per organizzazione di eventi sportivi organizzati dalla Amministrazione Comunale e/o associazioni presenti sul territorio;
 - dichiarazione con la quale il soggetto partecipante si impegna e accetta che le tariffe relative all'utilizzo del campo sportivo saranno stabilite con deliberazione della Giunta Comunale;
 - dichiarazione con la quale il soggetto partecipante si impegna e accetta ad avviare l'attività entro 45 giorni dalla firma del contratto;
 - dichiarazione con la quale il soggetto partecipante si impegna e accetta di installare le attrezzature per completamento (giochi, panchine, cestini, ecc.) entro 90 giorni dalla firma del contratto;
 - dichiarazione con la quale il soggetto partecipante accetta che le attrezzature installate per completamento (giochi, panchine, cestini, ecc.) rimarranno di proprietà comunale alla fine del periodo di locazione e nulla è dovuto e non può essere avanzata alcuna pretesa da parte del partecipante;
 - Informativa ex art. 13 D.Lgs n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, debitamente datata e sottoscritta;
2. Procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla procedura a mezzo procuratore);
 3. Polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta dell'importo di €. 5.000,00 a garanzia della stipula del contratto.

La busta “**B - OFFERTA TECNICA**”

Dovrà contenere una relazione tecnica per ogni criterio, sottoscritta dal concorrente, articolata secondo gli elementi qualitativi come sotto riportati:

criteri qualitativi		Punti max
1	Serate a tema e organizzazione di corsi	5
2	Attività da svolgersi nel campo di calcetto	5
3	Organizzazione eventi che soddisfino i cittadini nelle diverse fasce di età	5
4	panchine e cestini in metallo (indicare in relazione numero e tipologia di arredi offerti)	7
5	giochi per bambini (indicare in relazione numero e tipologia di giochi offerti)	8
Totale punti elementi qualitativi		30/100

Per i criteri relativi alle panchine e cestini in metallo e ai giochi per bambini, unitamente alla relazione, si produrranno schede tecniche degli elementi offerti. **Le relazioni, le schede tecniche ecc., costituenti l'offerta tecnica, non devono in alcun modo contenere riferimento a prezzi e/o costi.**

La busta “C – OFFERTA ECONOMICA” (allegato B) dovrà contenere l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00), riportante:

- le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
- la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nel bando di selezione;
- l'indicazione tanto in cifre che in lettere del canone offerto, espresso in euro, in aumento rispetto a quello a base di gara fissato dall'Amministrazione Comunale;
- la data e la firma dell'offerente.

Art. 5. Modalità di esperimento della procedura

La procedura sarà esperita da apposita Commissione all'uopo nominata, che si riunirà per l'esame delle offerte presentate il giorno 23.03.2016 alle ore 10.30 in una idonea sala del Comune di Alezio.

In detta seduta sarà verificata la regolarità della documentazione richiesta e saranno aperte le buste contenenti le offerte tecniche al solo fine del controllo formale.

La valutazione delle offerte tecniche sarà operata dalla Commissione in apposite sedute non aperte al pubblico. Ad avvenuta valutazione delle offerte si procederà in apposita seduta pubblica, di cui sarà data informazione ai partecipanti, almeno tre giorni lavorativi prima, alla comunicazione dei punteggi assegnati ed alla apertura delle offerte economiche per l'assegnazione complessiva dei punteggi e la individuazione dell'aggiudicatario.

Altre gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento informazioni:

- il verbale di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione;
- in caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.
- la mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni sopra riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla procedura di selezione;

- l'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, perché ritenuta congrua;
- si avverte, ad ogni buon fine, che nella presente procedura l'Amministrazione è libera di pervenire o meno alla stipula secondo proprio giudizio di merito sulle offerte pervenute;
- non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sul valore posto a base di selezione.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, 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 dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Il presente bando ed i suoi allegati potranno essere consultati sul sito Internet del Comune di Alezio all'indirizzo WEB: www.comune.alezio.le.it e nella sezione bandi di concorso di Amministrazione trasparente.

Alezio li 12.02.2016

Il Responsabile del procedimento

Arch. Venanzio Marra