

COMUNE DI LENOLA (Provincia di Latina)

BANDO DI GARA CON PROCEDURA APERTA

BANDO N. 3/2014

PROCEDURA DI GARA PER LA LOCAZIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO “ALBERGO-RISTORANTE MIRACOLLE” ED ANNESSO BAR, SITO IN LENOLA – LARGO CADUTI CIVILI DI GUERRA.

1. Amministrazione aggiudicatrice:

Comune di Lenola (LT) – Via Municipio, n. 8, – Città LENOLA – Codice Postale: 04025 – Paese: Italia. Punti di contatto: Settore Tecnico – Servizio “Urbanistica, Gestione Immobili Comunali, Servizi manutentivi, tecnologici, ecologici e cimiteriali” – R.U.P.: Geom. Francesco Mastrobattista, Telefono 0771595840. Posta elettronica: lavoripubblici@comune.lenola.lt.it – posta elettronica certificata: lavoripubblici@pec.comune.lenola.lt.it - Fax 0771/588181, Indirizzo internet: www.comune.lenola.lt.it Profilo del committente: ente pubblico – Comune di Lenola.

Ulteriori informazioni sono disponibili presso i punti di contatto sopra indicati. Il Disciplinare di gara, e la documentazione complementare sono disponibili presso: i punti di contatto sopra indicati. Le offerte vanno inviate ai punti di contatto sopra indicati;

2. Forma, natura e luogo:

Immobile di proprietà comunale sito nel comune di Lenola, località Madonna del Colle.

3. Caratteristiche generali e descrizione dell'immobile:

Immobile di proprietà comunale, recentemente ristrutturato e denominato Albergo-Ristorante ed annesso bar, il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate, ad esclusione dei locali indicati alle lettere N – O e WC pubblici. L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e/o di altri enti pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di miglioramento finalizzato all'attuazione del progetto di gestione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico sanitario che si renderanno necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale. E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

4. Importo minimo del canone a base d'asta:

Il canone a base d'asta è di € 27.800,00 (ventisettemilaottocento/00) oltre I.V.A. annui. Sono poste a carico del conduttore le spese

per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara;

5. **Durata della locazione:** la locazione avrà la durata di anni 9, con decorrenza dal 01.07.2014 e scadrà il giorno 30.06.2023, rinnovabile ai sensi della L. n. 392/1978 e s.m.i. Alla prima scadenza contrattuale di nove anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge, con le modalità ed i termini previsti;
6. **Offerte Parziali:** non consentite;
7. **Cauzione e garanzie richieste:** L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria di € 5.004,00 (cinquemilaquattro/00), pari al 2% dell'importo complessivo della concessione, da costituire, a scelta dell'offerente, in contanti o assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Lenola oppure in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore della amministrazione aggiudicatrice. Se la cauzione è costituita mediante fideiussione, la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. e la sua operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. L'importo della garanzia è ridotto del 50% per gli operatori economici in possesso della certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9001:2008.
8. **Canone di locazione – modalità di pagamento:** L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi venti giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario periodico. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo ed a decorrere dal 01.01.2016, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.
9. **Soggetti ammessi alla gara:** A titolo meramente esemplificativo si fa riferimento alle disposizioni di cui al d.lgs n. 163/2006. Di conseguenza sono ammessi a partecipare i soggetti elencati all'art. 34 del d.lgs. 163/2006, imprese singole o riunite o consorziate o che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'art. 37 del d.lgs. 163/2006, nonché gli operatori economici con sede in altri stati diversi dall'Italia, secondo quanto prescritto dall'art. 47 del d.lgs. 163/2006 e dall'art. 62 del d.P.R. 207/2010; I consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lett. b) e c) del d.lgs. 163/2006 devono presentare una dichiarazione ai sensi dell'art. 36, comma 5, del d.lgs. 163/2006 che indichi per quali consorziati essi concorrono e relativamente a tali consorziati opera il divieto di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma. In caso di violazione di tale divieto saranno esclusi dalla gara sia il consorzio che il consorziato. È vietata la partecipazione di un soggetto a più di un consorzio stabile, pena l'esclusione. In caso di partecipazione di associazioni temporanee e consorzi occasionali, non ancora costituiti formalmente, deve essere presentata una ulteriore dichiarazione sottoscritta dalle stesse imprese che intendono associarsi, consorziarsi o raggrupparsi, che indichi:

- a) a quale concorrente sarà conferito mandato speciale gratuito con rappresentanza o funzioni di capogruppo;
- b) per le associazioni temporanee, le quote di partecipazione al raggruppamento in relazione alle quali è determinata la percentuale dei servizi che ciascuna impresa deve eseguire;
- c) limitatamente alle associazioni di tipo verticale, quali servizi saranno eseguiti dalle mandanti.

In caso di partecipazione di associazioni temporanee e consorzi occasionali già costituiti, va presentata copia autentica dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata con il quale è stato conferito mandato collettivo irrevocabile alla mandataria ovvero l'atto costitutivo del consorzio.

10. Situazione personale degli operatori, inclusi i requisiti relativi all'iscrizione nell'albo professionale o nel registro commerciale. Informazioni e formalità necessarie per valutare la conformità ai requisiti:

I concorrenti devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di qualificazione di seguito indicati. I concorrenti devono possedere i seguenti requisiti, in relazione alla capacità professionale, economica e tecnica:

a. Requisiti di idoneità professionale

Il concorrente, a pena di esclusione, deve:

- essere iscritto alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura (Registro delle Imprese o nell'albo delle imprese Artigiane), competente per territorio, per attività corrispondente al servizio oggetto della proposta, o in un registro professionale o commerciale dello Stato di residenza. L'attestazione del possesso dell'iscrizione alla CCIAA dovrà anche indicare i dati identificativi relativi a tutti i soggetti in possesso di legale rappresentanza e dei direttori tecnici dell'impresa concorrente al momento della presentazione dell'offerta e i dati relativi agli stessi soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara;

b. Capacità economica e finanziaria;

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno essere in possesso, a pena di esclusione, di un fatturato globale d'impresa, al netto di IVA, pari ad € 500.000,00 (cinquecentomila) relativo agli ultimi tre esercizi finanziari (2011 – 2012 -2013). In caso di consorzio o A.T.I., il presente requisito di capacità economica e finanziaria dovrà essere posseduto cumulativamente dall'offerente e comunque per almeno il 60% dall'impresa individuata quale capogruppo, mandataria o impresa esecutrice del servizio nell'ambito del consorzio e per almeno il 20% da ogni impresa mandante o consorziata.

c. Capacità tecnica e professionale;

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno essere in possesso, a pena di esclusione, della capacità tecnica e professionale necessaria all'espletamento del servizio da espletare nei locali di cui alla presente locazione. Tale capacità tecnica è dimostrata attraverso:

1. presentazione dell'elenco dei principali servizi o delle principali forniture prestati negli ultimi tre anni con l'indicazione degli importi, delle date e dei destinatari, pubblici o privati, dei servizi o forniture stessi;

2. indicazione delle attrezzature tecniche tale da consentire una loro precisa individuazione e rintracciabilità;
3. indicazione dei titoli di studio e professionali dei prestatori di servizi o dei dirigenti dell'impresa concorrente e, in particolare, dei soggetti concretamente responsabili della prestazione di servizi;
4. indicazione del numero medio annuo dei dipendenti del concorrente e il numero di dirigenti impiegati negli ultimi tre anni

11. Condizioni di partecipazione: Il disciplinare di gara contenente le norme integrative del presente bando relative al possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione, alle modalità di partecipazione alla gara e di compilazione dei documenti da presentare a corredo della stessa ed alle procedure di aggiudicazione dell'appalto sono disponibili sul sito internet www.comune.lenola.it Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta, a pena di esclusione devono essere in lingua italiana o corredati da traduzione di un traduttore ufficiale e gli importi dichiarati da imprese stabilite in Stati diversi dall'Italia, qualora espressi in altra valuta, devono essere convertiti in euro. I contratti oggetto della presente procedura ad evidenza pubblica soggiacciono alla normativa di cui alla Legge 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari. Le parti si impegnano a prevedere all'atto della stipula dei contratti la disciplina degli adempimenti previsti da detta normativa attraverso il recepimento di apposite clausole.

12. Sopralluogo e presa visione degli elaborati: si precisa che il concorrente può prendere visione della documentazione di gara e delle planimetrie, accedendo al sito internet del comune all'indirizzo www.comune.lenola.it nella sezione – Bandi e concorsi, ovvero possono estrarre copia cartacea degli stessi elaborati rivolgendosi presso l'Ufficio competente esclusivamente nei giorni di martedì e giovedì dalle 9,00 alle 18,00 previo preventivo appuntamento; Si precisa, altresì, che la presa visione dello stabile oggetto della concessione in locazione costituisce elemento essenziale per la partecipazione alla gara in quanto indispensabile per essere in possesso degli elementi informativi necessari a formulare l'offerta e, pertanto, è richiesta a pena di esclusione. Il RUP della stazione appaltante o suo delegato sarà a disposizione delle imprese concorrenti, previo appuntamento telefonico al n. 0771595840, nei giorni e negli orari sopra indicati, presso il comune di Lenola, Via Municipio, n. 8. La relativa richiesta va avanzata per posta elettronica certificata all'indirizzo sopra indicato entro le ore 12,00 del giorno 26 Maggio 2014, per rendere possibili, anche in forma collettiva, alle ditte concorrenti, i sopralluoghi allo stabile oggetto della locazione. Il concorrente dovrà allegare comunque l'attestato di presa visione dello stabile oggetto della locazione;

13. Procedura di aggiudicazione prescelta: procedura aperta;

14. Criterio di aggiudicazione dell'appalto: offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei criteri di valutazione riportati nel Disciplinare di gara.

15. Termine ultimo per la ricezione delle offerte: Il plico contenente la documentazione e l'offerta dovrà pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre il giorno 3 Giugno

2014, ore 12,00 al seguente indirizzo Comune di Lenola, Settore Tecnico - Servizio "Urbanistica, Gestione Immobili Comunali, Servizi manutentivi, tecnologici, ecologici e cimiteriali" - Via Municipio n. 8 – 04025 LENOLA (LT);

- 16. Lingua in cui devono essere redatte le offerte:** Italiano;
- 17. Periodo di tempo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta:** giorni 180 (centoottanta) dalla scadenza fissata per la ricezione delle offerte;
- 18. Data di apertura delle buste: Prima seduta pubblica** il giorno 4 Giugno 2014, alle ore 10,00 presso gli uffici del Servizio "Urbanistica, Gestione Immobili Comunali, Servizi manutentivi, tecnologici, ecologici e cimiteriali", posti al 1° piano del Palazzo Comunale di Lenola, Via Municipio n. 8 – 04025 LENOLA (LT) (Italia). Sono ammessi ad assistere alla apertura delle offerte i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti muniti di formale delega scritta; **le altre sedute saranno stabilite dalla Commissione di Gara e comunicate alle ditte partecipanti tramite avviso sul sito internet del Comune.** Il Presidente della Commissione Aggiudicatrice si riserva la facoltà, per improrogabili esigenze di servizio, di posticipare orario e/o data di apertura delle offerte o di sospendere le operazioni di gara fino a data da destinarsi, comunicando tale evenienza ai partecipanti;
- 19. Approvazione della graduatoria e procedure amministrative successive:** La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione in locazione dell'immobile avverrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e sarà approvata con determinazione del responsabile del servizio. Al soggetto risultato aggiudicatario sarà data tempestiva comunicazione. L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima. L'aggiudicatario dell'immobile dovrà presentarsi presso i competenti uffici comunali per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema di contratto, che avverrà entro 35 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Dato l'imminente inizio della stagione estiva si procederà ad affidamento provvisorio dello stabile. All'atto della firma del contratto l'aggiudicatario è immesso nel pieno possesso dei locali. L'inizio effettiva dell'attività dovrà essere prevista non oltre il giorno 01.07.2014. In sede di stipula del contratto di locazione dovrà essere presentata cauzione definitiva a copertura degli obblighi contrattuali, pari al 20% del canone di locazione, calcolato sull'intera periodo di vigenza del contratto nonché polizza assicurativa a garanzia dei locali, arredi e attrezzature concesse in locazione e per responsabilità civile verso terzi;
- 20. Sublocazione:** E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore;
- 23. Obblighi e oneri del conduttore:** Al conduttore è richiesto:
 - Di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione e di efficienza;
 - Di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
 - Di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;
 - Di provvedere alle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;

24. Risoluzione del contratto – decadenza: Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dal Comune di Lenola, prima della scadenza:

1. Per mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista;
2. Per inadempienza agli obblighi previsti dal presente disciplinare, dal bando di gara, dal progetto o da quant'altro eventualmente indicato nel contratto;
3. Per aver autonomamente mutato la destinazione dei locali rispetto a quanto indicato nell'offerta tecnica e/o non aver iniziato l'attività e/o quant'altro previsto nell'offerta tecnica presentata in sede di gara, nei modi indicati;
4. Per non aver attivato l'attività entro la data del 01.07.2014;
5. Per aver ceduto, totalmente o parzialmente, l'attività senza aver ottenuto preventivo nulla osta dal Comune

Il tutto senza che l'aggiudicatario possa pretendere alcun compenso o riconoscimento e fatto salvo il diritto all'eventuale recupero di spese o danni eventualmente causati nel comportamento del concessionario, nonchè l'immediato incameramento della cauzione definitiva.

Il contratto di locazione potrà essere risolto unilateralmente dall'aggiudicatario, prima della scadenza, per una delle seguenti motivazioni:

1. per decesso (ditta individuale), in questa ipotesi gli eventuali eredi, se in possesso dei requisiti previsti dal bando e dal disciplinare, potranno automaticamente subentrare nel contratto a semplice richiesta degli stessi, da inoltrarsi al Comune di Lenola, fermo restando il reperimento a loro carico delle autorizzazioni necessarie per proseguire l'attività;
2. per fallimento, liquidazione volontaria o similare forma;
3. per recesso unilaterale, ex art 27 della L. 392 del 27 Luglio 1978, in qualsiasi momento ed anche senza alcuna giustificazione, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Fatta eccezione del caso di recesso unilaterale ex art. 27 della L. 392/78 in cui la penalità è sostituita dall'obbligo della comunicazione di recesso anticipato da effettuare almeno sei mesi prima, nei casi di recesso anticipato senza preavviso, di risoluzione anticipata del contratto sia unilateralmente da parte del proprietario o del conduttore, indicati nel presente articolo o in qualunque altro caso che si venga a determinare, sia in caso di risoluzione consensuale, il conduttore sarà obbligato a pagare una penalità pari a sei mensilità, decorrenti dalla data di risoluzione del contratto.

25. Organismo responsabile delle procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio.

26. Informazioni sui termini di presentazione di ricorso:

- a) entro 30 giorni dalla pubblicazione del bando per motivi che ostano alla partecipazione;
- b) entro 30 giorni dalla conoscenza del provvedimento di esclusione;
- c) entro 30 giorni dalla conoscenza del provvedimento di aggiudicazione.

27. Informazioni complementari:

- Le norme integrative del presente bando in ordine alle modalità di partecipazione alla

gara, alle modalità di compilazione e di presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa sono indicate nel disciplinare di gara;

- In caso di offerte uguali si procederà mediante sorteggio;
- Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento;
- La Stazione Appaltante può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- Obbligatorietà del sopralluogo e di presa visione della documentazione di gara, a pena di esclusione;
- Per le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto è esclusa la competenza arbitrale;
- Responsabile del procedimento è il Geom. Francesco Mastrobattista;
- I dati raccolti saranno trattati ex D. Lgs. 196/2003 esclusivamente nell'ambito della presente procedura di gara. Responsabile del trattamento dei dati è il dott. Carlo Pietrosanto;
- La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di interrompere o annullare in qualsiasi momento la procedura di gara per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, in base a valutazioni di propria ed esclusiva competenza;
- Il presente bando viene pubblicato sul profilo del committente, nonché sull'albo pretorio della stazione appaltante.

Lenola, li 09.05.2014

*Il Responsabile Unico del
Procedimento*

F.to Geom. Francesco Mastrobattista

Il Responsabile del Servizio

F.to Dott. Carlo Pietrosanto