



COMUNE DI ROCCAMONTEPIANO (CH)

Via Roma n.33, 66010 Roccamontepiano (CH) – tel. 0871 77470 – fax. 0871 77130
protocollo@comune.roccamontepiano.ch.it - protocollo@pec.comune.roccamontepiano.ch.it

Prot. n. 948

09 febbraio 2023

BANDO DI GARA PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE AD USO COMMERCIALE, DENOMINATO "HOSTARIA DI POMARO", PER ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE E TURISTICO RICETTIVA DI AFFITTACAMERE.

Il Responsabile dell'Area tecnica e del Patrimonio

in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 84 del 03.12.2022 e della determinazione dirigenziale dell'Area Tecnica . 237 (R.G. n. 616) del 12.12.2022,

RENDE NOTO

che il giorno **martedì 21 febbraio 2023 a partire dalle ore 10:00**, nella Sala Consiliare del Comune di Roccamontepiano, avrà luogo un'asta pubblica per l'affidamento in locazione, per la gestione, a soggetti terzi della struttura turistico ricettiva extralberghiera di affittacamere, (come definita dalla L.R. Abruzzo n. 75/1995) con ristorante e locale "museo contadino" denominato *Hostaria di Pomaro* sito in Roccamontepiano via Pomaro n. 35, identificato al N.C.E.U. al foglio n. 7 mappale n. 4086 sub 1 cat. D2 - rendita € 5.784,32, costituito dai locali risultanti dall'allegata planimetria, che sarà concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

L'immobile è immediatamente disponibile ed arredato. All'interno dell'immobile si trova il locale attrezzato quale "museo contadino", la cui gestione custodia e manutenzione è riconducibile a carico del conduttore, comunque utilizzabile nell'ambito della locazione senza però rimuovere le dotazioni del locale.

In tale locale, previ accordi con il conduttore/gestore, va consentito l'accesso per la visita a chiunque ne faccia richiesta. L'edificio è anche dotato di impianto fotovoltaico della potenza di 3,00 kW con contratto di scambio sul posto che necessariamente resta legato alla fornitura elettrica in essere.

Tale immobile, non destinato ai fini istituzionali, è, per sua natura ed ubicazione, idoneo ad essere concesso in uso a terzi, tramite contratto di diritto privato previsto dalla normativa vigente in materia di locazioni, in quanto idoneo ad essere classificato e destinato ad uso commerciale.

Finalità dell'Ente nell'assegnare in locazione l'immobile è, non solo ricercare sul mercato operatori economici che offrano un canone di locazione adeguato, ma anche la rivitalizzazione del territorio, nonché la promozione generale del paese favorendone la fruibilità turistica e lavorativa.

1. SOGGETTI AMMESSI AL PRESENTE BANDO

Sono ammessi a partecipare alla procedura di affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale gli imprenditori individuali e le società comunque costituite regolarmente iscritte alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura salvo le limitazioni sotto specificate, in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. Nel caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

2. MODALITA' DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO E CANONE A BASE D'ASTA.

L'asta sarà tenuta ad unico incanto, con il metodo dell'offerta segreta in aumento, da confrontarsi con il prezzo posto a base di gara (canone annuo) di € 7.200,00 (Euro settemiladuecento/00) corrispondente ad un canone mensile di € 600,00 (Euro seicento/00). Il canone offerto dal soggetto che risulterà aggiudicatario, sarà aggiornato annualmente con l'applicazione dell'indice ISTAT come d'uso. Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

3. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE.

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere prodotta apposita polizza fideiussoria assicurativa o bancaria a garanzia degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, con particolare riferimento al pagamento del canone, di importo non inferiore ad una annualità di canone.

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

Lo stato manutentivo dell'immobile, delle attrezzature e degli arredi sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Eventuali lavori di manutenzione straordinaria di piccola entità dei locali, diversi da quelli necessari per il ripristino della funzionalità iniziale che sono comunque a carico del conduttore, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, e con oneri a totale carico del locatario.

Inoltre c'è la possibilità da parte del conduttore, di effettuare lavori di migliorie quali installazione di impianti e attrezzature di seguito elencati, comprese le opere murarie e quanto altro occorre, nel rispetto della tipologia costruttiva dello stabile e mantenendo inalterata la destinazione d'uso dei locali, previa richiesta da parte del conduttore al locatore e al rilascio di eventuali titoli o atti autorizzativi da parte degli Enti preposti:

- installazione condizionatori a pompa di calore nella sala ristorante, nel "museo contadino" e nelle camere;
- impianto TV nelle camere;
- linea WiFi in tutta la struttura;
- televisore nelle camere;
- potenziamento impianto di riscaldamento nel locale adibito a "museo contadino";
- ogni altro elemento ritenuto utile dal Responsabile dell'Area Tecnica finalizzato al miglioramento funzionale dell'immobile.

Le migliorie di cui sopra, alla scadenza contrattuale, resteranno di proprietà del Comune, con possibilità di essere scomputati, fino ad un massimo del 30% dal canone annuo.

Le spese relative potranno essere scomputate sul canone di locazione sulla base di un piano finanziario da concordarsi ed approvarsi tra le parti, salvo eventuali adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici necessari ai fini dell'attività che verrà insediata e che saranno a totale carico del locatario.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

Il conduttore entro 10 giorni dalla stipula del contratto, deve provvedere ad assicurare l'immobile concesso in affitto, per la durata del contratto, contro eventuali danni all'immobile derivanti dall'attività che la Ditta stessa andrà a svolgervi, contro eventuali danni derivanti da incendio, da eventi e/o azioni a chiunque comunque imputabili. Tale assicurazione –RISCHIO LOCATIVO - opererà a favore del Comune.

La Ditta, inoltre, si impegna ad assicurarsi con speciale polizza RC per eventuali danni che potranno derivare a terzi dall'esercizio dell'attività.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è fissata in anni 6 (SEI), con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto, e sarà soggetta alle disposizioni riportate nella legge L. 27 luglio 1978, n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani e nel presente bando nel quale sono descritte le caratteristiche fondamentali della struttura e sono indicati gli obblighi derivanti dalla locazione.

5. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo presso l'immobile in questione va effettuato previo appuntamento da richiedersi all'Ufficio Tecnico (tel. 087177470 int. 5). Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

6. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari 10% del canone annuo a base d'asta (€ 720,00). Tale deposito è accettato fatto salvo conguaglio di maggiori spese, e sarà incamerato in conto canone relativamente al soggetto aggiudicatario.

Tale deposito potrà essere costituito mediante:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Roccamontepiano;
- fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza dell'asta;
- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni con validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza dell'asta.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione della garanzia definitiva da effettuarsi prima della stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale (o fidejussione) verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e al massimo entro trenta giorni. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

7. REQUISITI GENERALI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare **persone fisiche** maggiorenni alla data di scadenza del bando e/o **persone giuridiche** che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, come specificato nell'allegato modello.

L'Ufficio tecnico comunale verificherà i requisiti dichiarati dall'aggiudicatario provvisorio e dal concorrente che segue nella graduatoria, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, qualità personali e fatti dichiarati dal medesimo. Qualora, in sede di verifica, l'aggiudicatario non risulti in possesso dei requisiti richiesti e dichiarati, il Comune di Roccamontepiano procederà:

- alla revoca dell'aggiudicazione;
- all'incameramento della cauzione provvisoria;
- all'invio degli atti all'Autorità Giudiziaria;
- all'eventuale scorrimento della graduatoria.

8. REQUISITI SPECIFICI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Comprovata esperienza nell'esercizio della somministrazione alimenti e bevande per almeno un triennio e, a titolo prioritario, l'accertata esperienza nella conduzione di attività ricettive quali affittacamere, alberghi e similari.

9. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Roccamontepiano, Ufficio Protocollo, in via Roma n. 33, tramite raccomandata A/R ovvero consegnato a mano, un plico non trasparente e sigillato in maniera tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura ***"NON APRIRE - ASTA PUBBLICA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "HOSTARIA DI POMARO" SITO IN VIA POMARO N. 35"***. Si procederà all'esclusione automatica delle offerte pervenute oltre il detto termine, anche se sostitutive o aggiuntive ad altra precedente offerta. A tale scopo, farà fede il timbro con data ed ora apposti all'atto del ricevimento dal suddetto Ufficio protocollo comunale. Il recapito in tempo utile del plico, a mezzo del servizio postale o a mezzo di altri soggetti, rimane ad esclusivo rischio del mittente. Nella busta chiusa, sigillata e controfirmata di cui sopra, devono essere inseriti, a **pena di esclusione**, due distinti plichi, anch'essi sigillati e controfirmati su tutti i lembi di chiusura, con le seguenti diciture:

Busta n. 1 "Documentazione amministrativa"

Busta n. 2 "Offerta economica".

In ciascun plico, dovranno essere contenuti, **a pena di esclusione**, tutti i documenti di seguito specificati:

- BUSTA N. 1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

a) **Modello A) "Istanza di partecipazione e dichiarazioni"** sottoscritto dal legale rappresentante del concorrente - alla quale dovrà essere allegata, a pena di esclusione, una fotocopia di un documento d'identità valido del sottoscrittore;

b) **Modello A2) dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000** attestante il possesso dei requisiti di cui al presente avviso. In caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno

1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);

c) **ricevuta** in originale comprovante l'eseguito deposito cauzionale provvisorio, ovvero originale fidejussione bancaria o assicurativa;

- **BUSTA N. 2 “OFFERTA ECONOMICA”.**

Modello B) “scheda-offerta”, sulla quale dovrà essere apposta **marca da bollo da Euro 16,00**, con l'indicazione del canone annuo offerto – espresso in cifre e in lettere - maggiore o pari al prezzo a base d'asta, sottoscritta dal concorrente-legale rappresentante. Non saranno prese in considerazione eventuali offerte in ribasso sul prezzo posto a base d'asta, né l'offerta priva di sottoscrizione. Le offerte non dovranno essere condizionate o indeterminate e in caso di discordanza tra indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Non sono ammesse offerte di persone giuridiche controllate o collegate con l'offerente. Non sono ammesse offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.

10. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

La documentazione di cui sopra dovrà avvenire, a pena di esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 11:30 del giorno sabato 18 febbraio 2023.

11. APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE.

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno **martedì 21 febbraio 2023 a partire dalle ore 10:00**, nella Sala Consiliare della sede municipale del Comune di Roccamontepiano.

L'immobile sarà locato a colui che avrà prodotto l'offerta economica più elevata. Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando. L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo a base d'asta. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. La graduatoria sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Roccamontepiano all'indirizzo www.comune.roccamontepiano.ch.it

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando. Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale. Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente bando.

11. INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82. Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti, anche in deroga alle norme vigenti, saranno poste esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Del presente Bando di Gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Roccamontepiano all'indirizzo www.comune.roccamontepiano.ch.it SEZIONE "Bandi di gara e contratti e all'Albo Pretorio online.

Informazioni circa il presente Bando di Gara e sull'immobile oggetto di locazione possono essere reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccamontepiano tel. 087177470 int. 5 - email: tecnico@comune.roccamontepiano.ch.it, orario: dal lunedì e mercoledì dalle 9.00 alle 12.00, martedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 18.00. Si informa che, ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90, il Responsabile del procedimento in oggetto è l'arch. Francesca D'Amato. Per quanto non previsto dal presente avviso, si richiamano le norme sul Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. 827/1924, nonché le norme del codice civile in materia di contratti.

12. ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione.

13. CONTRATTO

Sarà stipulato un contratto di locazione ai sensi della normativa della Legge n. 392/78. Tutte le spese relative al contratto di locazione, tasse ed imposta di registro, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, si specifica che all'affitto, se previsto dalla normativa vigente, è applicato il regime IVA di legge e che tale imposta è a carico dell'affittuario. Il locatore stabilisce la data di sottoscrizione del contratto invitando, previa semplice comunicazione dell'Amministrazione Comunale del luogo, del giorno e dell'ora della sottoscrizione, l'aggiudicatario alla sua sottoscrizione. Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, il locatore, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare il bene al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del locatore, il locatario dovrà restituire il bene al locatore nello stato di fatto in cui esso gli era stato consegnato, libero da cose e persone. Con la sottoscrizione del contratto il locatario autorizza esplicitamente il locatore a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene trattenendosi, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione.

14. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali conferiti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di affidamento e della eventuale e successiva stipula e gestione del contratto secondo le modalità e le finalità di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. e potranno essere comunicati al personale interno del Comune di Roccamontepiano. Il titolare del

trattamento dei dati personali è l'arch. Francesca D'Amato, Responsabile Area Tecnica del Comune di Roccamontepiano tel. 087177470 int. 5 email: tecnico@comune.roccamontepiano.ch.it

ALLEGATI

Al presente avviso sono allegati:

- Allegato "Planimetria locali"
- Allegato "Visura catastale"
- Allegato "Modello A – domanda di partecipazione"
- Allegato "Modello A2 – dichiarazione dei soggetti in carica"
- Allegato "Modello B - OFFERTA"
- Allegato "Schema contratto"

La Responsabile dell'Area Tecnica e del Patrimonio
(arch. Francesca D'Amato)