



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374

comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it



RIPE – Città d'Arte Contemporanea

BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE COMMERCIALE DI UN LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL BORGO DI RIPE SAN GINESIO DA ADIBIRE AD ACCOGLIENZA TURISTICA – AFFITTACAMERE GESTITO IN FORMA IMPRENDITORIALE

SCADENZA PRESENTAZIONE DOMANDE 08 /04/2023

* * *

L'Amministrazione comunale, in esecuzione della deliberazione di G.C. n. 20 del 20.02.2023 e della determinazione del Responsabile dell'Area Amministrativa n. 17 R.G. del 08/03/2023, intende assegnare in locazione commerciale, ad uso turistico- ricettivo, il seguente immobile di proprietà comunale:

- Immobile denominato "Ex casa famiglia" - piano primo, sito in Piazza Vittorio Emanuele II, distinto catastalmente al foglio 8 mappale 184 sub 6, di superficie netta complessiva mq 90 (escluse le soffitte).

per la durata di complessivi anni sei, secondo quanto previsto dagli artt.28 e 29 e ss. della Legge 27 luglio 1978 n.392 e ss.mm.ii. Pertanto, dopo i primi sei anni il contratto di locazione si rinnoverà tacitamente per altri e soli sei anni, senza possibilità di proroga e/o di rinnovo successivamente al periodo di dodici anni.

È interesse primario dell'Amministrazione valorizzare il suddetto immobile al fine di promuovere lo sviluppo turistico del territorio, vista la mancanza di strutture che garantiscano una capacità ricettiva adeguata, in grado di far conoscere le bellezze ambientali, paesaggistiche ed enogastronomiche della vallata del Fiastra.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Ripe San Ginesio, Piazza Vittorio Emanuele II, Ripe San Ginesio (MC) c.a.p 62020

Settore di riferimento: Area Amministrativa

Responsabile del procedimento: dott. Pacioni Andrea

Telefono: 0733.500102

Pec: comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

e-mail: comune@comune.ripesanginesio.mc.it

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



2. OGGETTO DEL BANDO

Il presente bando ha per oggetto l'assegnazione in locazione commerciale, ad uso turistico-ricettivo, di un immobile di proprietà comunale, sito in Rippe San Ginesio (MC), come meglio indicato al successivo articolo 5), che il Comune intende destinare ad affittacamere per l'accoglienza turistica.

3. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta con aggiudicazione mediante valutazione congiunta, basata sull'offerta economica al rialzo sul canone a base di gara, e sulla valutazione della proposta gestionale, comprendente anche eventuali interventi di miglioramento estetico e funzionale dello stesso immobile.

La valutazione della offerta economica inciderà per una percentuale del 30%, mentre la valutazione della proposta gestionale sarà valutata nella percentuale del restante 70%;

4. DURATA

Il contratto di locazione è efficace dalla data di stipula, per complessivi anni sei e, secondo quanto previsto dagli artt.28 e 29 e ss. della Legge 27 luglio 1978 n.392 e ss.mm.ii , si rinnoverà tacitamente per altri e soli sei anni, salvo comunicazione di disdetta scritta, da inviarsi a cura delle parti, almeno dodici mesi prima della scadenza.

Non è prevista alcuna proroga/rinnovo successivamente al periodo dei 12 anni.

E' fatta salva facoltà per il conduttore di recedere, qualora ricorrano gravi motivi, previa comunicazione scritta al locatore da comunicarsi con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

Alla scadenza del contratto, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà dell'Amministrazione comunale. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di € 50,00 (cinquanta/00), salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggiore danno.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Immobile ubicato al piano primo della "ex casa famiglia", sita in Rippe San Ginesio (MC), Piazza Vittorio Emanuele II, identificato al Fg. 8 P.IIa 184 Sub 6 del NCU del

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



Comune di Ripe San Ginesio, costituito da n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 1 locale disimpegno e n. 1 locale soggiorno, per una superficie netta complessiva pari a 95 mq (escluse soffitte).

L'immobile viene locato nello stato di fatto in cui si trova. Sarà cura del conduttore procedere alle eventuali opere necessarie all'apertura, previa autorizzazione del locatore. L'immobile viene locato già parzialmente provvisto di arredamento/attrezzatura/allestimento. Il conduttore non potrà pretendere nulla dall'Amministrazione, neanche a titolo di rimborso o di scomputo del canone, per le opere effettuate e/o per gli arredamenti necessari per l'avvio dell'attività. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dal verbale alla data di consegna dello stesso, che dovrà essere sottoscritto senza alcuna riserva od eccezione.

6. CANONE ANNUO POSTO A BASE D'ASTA E ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell'immobile di cui sopra è pari ad € **3.480,00** (euro tremilaquattrocentoottanta/00) annuali oltre iva come per legge.

Il canone è determinato tenendo presente i valori medi di locazione al mq per locali ad uso abitativo per la zona di riferimento e considerando il valore dell'ammortamento annuale dell'arredamento.

Il canone di locazione dovrà essere versato in rate mensili anticipate entro il quinto giorno del periodo di riferimento.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura pari al tasso legale e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108/1996.

Nel caso di omissione dei pagamenti per due canoni consecutivi, ovvero in presenza di frequenti ritardi nei pagamenti, è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla risoluzione del contratto, mediante comunicazione con preavviso di 15 giorni.

Il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno e senza richiesta del locatore, sulla base della variazione di legge dell'indice Istat, riferito al mese di dicembre dell'anno precedente.

Oltre al canone, saranno a carico del conduttore oneri accessori, utenze, imposte e tasse inerenti l'esercizio dell'attività di affittacamere, nonché la tenuta della contabilità e quant'altro necessario per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali, assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio del servizio affidato.

Il conduttore sarà tenuto a volturare a proprio nome tutte le utenze entro giorni 15 (quindici) dalla sottoscrizione del contratto.

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



7. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Per l'ammissione alla gara sono richiesti, in capo al soggetto concorrente, titolare se trattasi di impresa individuale/persona fisica, o legale rappresentante, se trattasi di società, i requisiti di seguito riportati:

- di essere in possesso dei requisiti morali prescritti per l'esercizio dell'attività, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 159/2011 (dichiarazione antimafia);
- di non avere riportato condanne a pene restrittive della libertà personale superiori a tre anni, per delitti non colposi senza aver ottenuto la riabilitazione (art. 11 del TULPS);
- di non essere sottoposto a sorveglianza speciale o a misura di sicurezza personale nonché di non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza (art. 11 del TULPS);
- di non avere riportato una condanna per delitti contro la personalità dello Stato o contro l'ordine pubblico, ovvero per delitti contro le persone commessi con violenza, o per furto, rapina, estorsione, sequestro di persona a scopo di rapina o di estorsione, o per violenza o resistenza all'autorità e di godere di buona condotta (art. 11 del TULPS);
- di non essere stato condannato per reati contro la moralità pubblica ed il buon costume o contro la sanità pubblica o per giochi d'azzardo, o per delitti commessi in stato di ubriachezza o per contravvenzioni concernenti la prevenzione dell'alcolismo, per infrazioni alla legge sul lotto o per abuso di sostanze stupefacenti (art. 92 del TULPS);
- di non essere stato interdetto o inabilitato;
- l'eventuale nomina di un rappresentante, ai sensi dell'art. 93 del TULPS n. 773/31;
- capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- assenza di motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del D.lgs. 6 settembre 2011 n.159;
- essere iscritti alla C.C.I.A.A., per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno al conseguimento dell'iscrizione prima dell'avvio dell'attività. Si precisa che, nel caso in cui il partecipante alla procedura intenda provvedere all'iscrizione alla C.C.I.A.A. prima dell'avvio dell'attività, dovrà comunque essere in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione, alla data di partecipazione alla gara.

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



8. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

Considerato che l'immobile in oggetto viene locato nello stato di fatto in cui si trova, per consentire ai soggetti interessati di formulare l'offerta economica in piena consapevolezza, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso l'immobile medesimo.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione di sopralluogo sottoscritta dal RUP o da un suo delegato, di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura.

Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa. Saranno escluse le offerte pervenute che non riportino, tra la documentazione da presentare, l'attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata da un soggetto incaricato dall'Amministrazione comunale.

Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con l'ufficio tecnico comunale del Comune di Ripe San Ginesio raggiungibile ai recapiti di cui al punto 1.

9. OBBLIGHI, ONERI E MANUTENZIONI A CARICO DEL CONDUTTORE.

Il conduttore è obbligato a:

- a) adibire i locali esclusivamente ad esercizio di accoglienza turistica/affittacamere nel rispetto del contratto e delle vigenti normative in materia;
- b) garantire l'apertura dell'attività per almeno 6 mesi all'anno;
- c) rispettare le regole di conduzione indicate al punto 10;
- d) curare la manutenzione come meglio indicata al punto 11 dei locali concessi in locazione;
- e) segnalare tempestivamente all'ufficio tecnico del Comune ogni guasto od anomalia e la necessità di interventi urgenti per prevenire o evitare danni, con particolare riferimento agli impianti esistenti;
- f) riconsegnare, alla scadenza del contratto, l'immobile in buono stato di conservazione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso;
- g) consentire al Comune proprietario di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione;
- h) pagare all'Amministrazione comunale il canone di locazione con rate mensili anticipate;
- i) sostenere tutte le spese di consumo comprendenti oneri per approvvigionamento idrico, elettrico e gas, previa attivazione o volturazione delle utenze e/o nuove richieste di forniture a proprio carico;

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



- j) sostenere gli oneri derivanti dalle spese per le pulizie ordinarie e straordinarie e le manutenzioni ordinarie in genere (tra le quali rientrano la manutenzione degli scarichi e fognature, infissi ed accessori interni e esterni, nonché le finiture dell'immobile);
- k) sostenere la tassa per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti solidi urbani;
- l) sostenere ogni altro onere derivante, connesso o conseguente alla gestione della struttura;

10. CONDUZIONE DELL'IMMOBILE

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed alla sua destinazione, senza il preventivo consenso scritto del locatore, poiché l'inosservanza determina la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art.1456 cod. civ. Quanto alle eventuali modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni che venissero eseguite, al termine della locazione rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che il conduttore abbia nulla a pretendere per il rimborso dei costi sostenuti, per indennizzo e/o compenso alcuno. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo del ripristino a proprie spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche nel corso della locazione.

Qualora il gestore apporti modifiche di qualsiasi natura e specie, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese dell'affittuario, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Nella conduzione dell'esercizio si dovranno scrupolosamente ed inderogabilmente osservare le norme di legge disciplinanti la gestione delle attività ricettiva/affittacamere esercitata.

Al conduttore è vietato espletare, nei locali oggetto di locazione, qualsiasi attività diversa da quella di affittacamere.

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'immobile e/o della struttura, il conduttore si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della pubblica amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

Il conduttore si obbliga a non servirsi del nome del Comune nei confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune, inerenti la gestione dell'esercizio di affittacamere, sotto pena delle conseguenze di legge e della risoluzione

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



ne immediata del contratto, intendendosi il Comune sollevato da ogni responsabilità civile e penale.

11. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Restano comunque a carico del conduttore le eventuali opere per rendere pienamente fruibile l'immobile. Sono altresì ad esclusivo carico del conduttore gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia.

Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso. Si elencano a titolo esemplificativo ma non esaustivo alcune spese a carico del gestore:

- riparazione attrezzature;
- sostituzione lampadine;
- manutenzione ordinaria impianto idraulico, elettrico e del gas, o di altri impianti installati a cura e spese del conduttore, previo assenso del locatore;
- tinteggiatura pareti, verniciatura corrimani, caloriferi;
- manutenzione ordinaria serrature e infissi;
- riparazione e/o sostituzione zerbini, cassetta postale o altri accessori simili.

Tutti i materiali occorrenti per l'espletamento del servizio di pulizia dei locali e dei servizi igienici (detergenti, deodoranti, carta igienica, ecc.) sono a totale carico del conduttore, così come tutte le attrezzature per la pulizia.

Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito della vetustà dei beni mobili ed immobili, così come rilevate in occasione del sopralluogo di cui al precedente art. 8.

12. GARANZIE

A garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, l'aggiudicatario è obbligato a versare, prima della stipula del contratto stesso, presso la tesoreria comunale una somma pari a n. 2 (due) canoni mensili, a titolo di deposito cauzionale. Tale versamento potrà essere sostituito mediante una fidejussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare. La fidejussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del locatore, e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale,

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



ogni eccezione esclusa. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito oltre che di eventuali altre pendenze.

All'aggiudicatario inoltre spetta presentare, al momento della stipula del contratto, una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni all'immobile locato e alle unità terze, attigue o confinanti. Tale polizza dovrà coprire i danni da incendio ed eventi speciali, per un valore di 500.000,00 (cinquecentomila) euro. La polizza includerà le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici, eventi socio politici e atti vandalici. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

13. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le istanze di partecipazione alla gara dovranno pervenire all'ufficio del protocollo dell'Ente, presso il Comune di Ripe San Ginesio, Piazza Vittorio Emanuele II n. 8 - Ripe San Ginesio (MC), entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 08/04/2023**, tramite plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura. Esternamente a detto plico dovrà essere riportata la scritta **"NON APRIRE, DOMANDA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO NEL BORGO DI RIPE SAN GINESIO DA ADIBIRE AD ACCOGLIENZA TURISTICA - AFFITTACAMERE"**.

Inoltre, sulla busta esterna dovrà essere indicato in modo leggibile il mittente, il suo indirizzo, un recapito telefonico e l'indirizzo di Posta elettronica certificata.

In caso di spedizione postale o tramite corriere farà fede esclusivamente la data di ricezione da parte dell'ufficio Protocollo. Le domande pervenute all'Ufficio Protocollo oltre il giorno e l'ora indicate saranno escluse.

È onere del partecipante garantire che il plico giunga a destinazione integro ed in tempo utile; rimane a suo esclusivo carico il rischio derivante dal danneggiamento del plico prima del recapito, nonché il rischio di inesatto, tardivo recapito o smarrimento.

Il plico principale dovrà contenere, al suo interno, **tre plichi sigillati**.

Il **primo** plico, su cui dovrà essere riportata la dicitura "*Busta A - Documentazione Amministrativa*", dovrà contenere l'istanza di partecipazione redatta secondo lo schema di cui all'allegato A e quanto riportato nel punto 13.1.

Il **secondo** plico, su cui dovrà essere riportata la dicitura "*Busta B - Documentazione tecnico-gestionale*", dovrà contenere la documentazione di cui al successivo punto 13.2.

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



Il **terzo** plico, su cui dovrà essere riportata la dicitura "*Busta C – Offerta economica*", contenere l'offerta formulata secondo lo schema di cui all'allegato C e quanto riportato nel punto 13.3.

13.1 Contenuto della "Busta A - Documentazione amministrativa"

La busta A dovrà contenere, a pena di esclusione:

- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE redatta secondo il modello allegato (Allegato A);
- COPIA DOCUMENTO DI IDENTITÀ in corso di validità, non autenticata, del/i sottoscrittore/i e/o dichiarante/i. E' sufficiente la presentazione di UNA sola copia fotografica per ogni sottoscrittore e/o dichiarante;
- Copia della attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune di Ripe San Ginesio;

13.2 Contenuto della "Busta B - Documentazione tecnico-gestionale"

La busta B, redatta secondo il modello Allegato B), dovrà contenere, a pena di esclusione, tutta la documentazione progettuale afferente gli aspetti tecnico-gestionali, tenendo conto degli elementi fissati per la valutazione dei progetti-offerta, così come di seguito indicati nel punto 14.

Eventuali servizi e/o prestazioni aggiuntive/migliorative offerte dai concorrenti non devono comportare alcun onere a carico della Stazione Appaltante e devono essere esclusivamente attinenti alle prestazioni oggetto di gara. L'elaborato/gli elaborati costituenti l'OFFERTA TECNICO-GESTIONALE, deve/devono essere sottoscritto/i in ogni pagina dal Titolare dell'impresa individuale o dal Legale Rappresentante della società. Possono essere allegati, oltre all'All. B, ulteriori fogli di progetto di formato A4, non in bollo, con una numerazione progressiva ed univoca delle pagine.

13.3 Contenuto della "Busta C – Offerta economica"

La busta C, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- OFFERTA CANONE ANNUO DI LOCAZIONE, rappresentata da una dichiarazione sottoscritta dal Titolare della Impresa individuale o dal Legale Rappresentante della società concorrente, contenente l'indicazione, così in cifre come in lettere, del canone di locazione in aumento su quello a base d'asta, oltre IVA se ed in quanto dovuta come per legge.
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA, debitamente sottoscritta, con la quale il Titolare dell'impresa individuale o Legale Rappresentante della società concorrente assu-

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



mendosene la piena responsabilità, con specifico riferimento alla procedura in oggetto, dichiarare l'avvenuta presa d'atto delle preliminari condizioni per la partecipazione alla gara e l'impegno a dare piena attuazione a quanto riportato nell'Offerta Tecnico-Gestionale-Economica, utilizzando a tal fine l'Allegato C, opportunamente adeguato alla fattispecie;

Nella stessa dichiarazione si deve inoltre espressamente dichiarare:

a) di ritenere l'OFFERTA ECONOMICA, così come formulata, remunerativa e compensativa a fronte di tutte le attività da prestarsi;

b) che la formulazione della complessiva OFFERTA ECONOMICA è stata determinata valutando:

1) le prescrizioni del bando di gara, il "rischio operativo" che la locazione in oggetto comporta a carico dell'operatore economico aggiudicatario;

2) i costi del lavoro, della sicurezza ed i costi assicurativi ed in particolare di quanto previsto dal vigente D. Lgs. n. 81/2008;

3) i costi dei materiali occorrenti per il corretto espletamento del servizio ed i costi generali.

c) l'espressa dichiarazione di aver tenuto conto, nel redigere l'offerta, degli obblighi connessi alle disposizioni in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori, delle condizioni di lavoro, nonché di impegnarsi, nell'espletamento delle prestazioni, all'osservanza delle normative in materia;

d) di prendere atto che il canone annuo di locazione offerto, a partire dal secondo anno, sarà automaticamente aggiornato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata secondo l'indice ISTAT FOI, riferito al mese di dicembre dell'anno precedente;

e) che in caso di discordanza tra i prezzi espressi in cifre ed i prezzi espressi in lettere, si riterrà valido ai fini dell'offerta il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale

f) l'espresso impegno a mantenere vincolata la propria Offerta Economica per almeno 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

14. CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE

L'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale avverrà a favore dell'operatore economico che, in esito al presente bando, avrà raggiunto il punteggio più alto quale somma del punteggio dell'Offerta Tecnico-Gestionale e dell'Offerta Economica valutate come di seguito riportato.

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA



Si procederà comunque all'affidamento anche in presenza di ricezione di offerta da parte di un solo operatore economico.

14.1 Valutazione dell'Offerta Tecnico-gestionale (Busta B) – max punti 70

La valutazione degli aspetti tecnici-gestionali dei distinti progetti-offerta pervenuti viene effettuata da apposita Commissione Giudicatrice, nominata solo dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande.

Ord.	ELEMENTI QUALITATIVI:	PUNTEGGIO
A)	VALUTAZIONE PROPOSTA TECNICA MIGLIORATIVA ED INVESTIMENTO PREVISTO Proposte migliorative ritenute coerenti ed adeguate rispetto allo stato dei luoghi e/o dell'immobile (ad es: modifiche interne, miglioramenti estetici e funzionali)	Punti max: 30
B)	VALUTAZIONE PROGETTO ORGANIZZATIVO E DI GESTIONE DEL SERVIZIO Innovatività del progetto, con specifico riguardo ad iniziative volte al potenziamento dei servizi offerti alla clientela, in collegamento con il territorio, per una migliore offerta culturale, ludico/sportiva ed eno-gastronomica	Punti max: 40

La documentazione costituente l'Offerta Tecnico-Gestionale può essere corredata da ogni utile documentazione/elaborati grafici e descrittivi degli interventi che si intendono effettuare.

Alla complessiva Offerta Tecnico-Gestionale sarà attribuito un punteggio massimo complessivo di 70 punti sulla base dei già detti criteri.

In particolare i relativi punteggi sono determinati sulla base dell'autonomo e libero apprezzamento di discrezionalità tecnica da parte della Commissione Giudicatrice.

14.2 Valutazione dell'Offerta Economica (Busta C) – max punti 30

La valutazione dell'Offerta Economica è così determinata: all'offerta riportante il canone annuo di locazione più vantaggioso per questa Stazione Appaltante, è attribuito il punteg-

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



gio massimo di 30 punti; alle altre offerte il punteggio è assegnato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{PUNTEGGIO} = \frac{\text{CANONE DI LOCAZIONE IN ESAME}}{\text{CANONE DI LOCAZIONE PIU' VANTAGGIOSO}} \times 30$$

Per la redazione della Offerta Canone Annuo di Locazione deve essere utilizzato l'Allegato C.

Nella "Busta C – OFFERTA CANONE ANNUO DI LOCAZIONE" non devono essere inseriti altri documenti, pena la esclusione dalla gara.

L'OFFERTA ECONOMICA, deve essere sottoscritta in ogni singola pagina dal Titolare dell'impresa individuale o dal Legale Rappresentante della società concorrente.

15. DOCUMENTAZIONE

Il presente avviso e gli allegati allo stesso sono consultabili all'interno del sito istituzionale del Comune di Ripe San Ginesio.

16. OPERAZIONI DI SELEZIONE

Il Responsabile Unico del Procedimento, alla scadenza dei termini per la presentazione delle domande, in seduta pubblica, previa comunicazione ai partecipanti, dopo la verifica dell'integrità dei plichi pervenuti, procederà all'apertura della busta A ai fini della verifica del possesso dei requisiti di partecipazione. Successivamente, in seduta pubblica, lo stesso RUP procederà all'apertura della Busta B al fine di verificarne il contenuto.

Dopo aver espletato gli adempimenti di cui ai punti precedenti, la Commissione Giudicatrice nominata dal Segretario comunale/Responsabile dell'Area dopo l'apertura delle buste, in seduta riservata, provvederà alla valutazione delle offerte sotto il profilo tecnico-gestionale, ai fini dell'attribuzione dei punteggi secondo i criteri riportati nel punto 14.

Terminata la valutazione tecnico-gestionale delle proposte, la Commissione Giudicatrice procederà, in seduta pubblica, previa idonea comunicazione, all'apertura della Busta C relativa all'offerta economica e all'assegnazione dei relativi punteggi, formulando quindi proposta di aggiudicazione. Il R.U.P., effettuate le verifiche necessarie, procederà a tutti gli atti connessi e consequenziali.

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



17. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile locato.

18. RISOLUZIONE

Il contratto si risolve di diritto *ex art. 1456 c.c.*, oltre per le cause previste negli articoli del presente bando e segnatamente in violazione degli obblighi e/o degli oneri di cui ai precedenti punti 7, 9, 11, 12 anche nei seguenti casi:

- chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- frode da parte del conduttore o collusione con personale appartenente alla Amministrazione Comunale;
- cessione del contratto o sublocazione a terzi, anche parziale;
- dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;
- perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- mancato avvio della gestione e delle attività connesse entro il termine massimo di giorni 120 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, salvo ritardi non imputabili al conduttore;
- mancato pagamento di almeno due canoni mensili;
- interruzione o sospensione dell'attività e dei servizi previsti che non dipenda da causa di forza maggiore, ma che sia imputabile al conduttore;
- gravi inadempienze nell'attività di gestione;
- qualora l'immobile oggetto della locazione e/o dell'utilizzo vengano adibiti, anche parzialmente, ad usi diversi da quelli indicati nel bando e/o nel contratto;
- qualora non si provveda in maniera adeguata alla manutenzione ordinaria, alla pulizia ordinaria e straordinaria, al controllo in conformità agli impegni assunti e ad ogni altra attività finalizzata ad assicurare il continuativo e regolare uso dei locali;
- qualora si dovessero verificare gravi e ripetute violazioni agli obblighi contrattuali da parte del conduttore, perduranti anche a seguito di formali contestazioni del Comune rimaste inevase;

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento del deposito cauzionale da parte del locatore, il conduttore è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

19. PENALI

A discrezione insindacabile del locatore, ed in alternativa alla facoltà di richiedere e far valere la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale di locazione, qualora il conduttore non provveda ad ottemperare agli obblighi ed agli oneri derivanti dal contratto di locazione, l'Amministrazione comunale potrà comminare ad esso una penale di importo pari ad € 50,00 (cinquanta/00), per ogni giorno di mancata ottemperanza, con diffida a provvedere entro un termine congruo, comunque non inferiore a 10 giorni. Ove alla scadenza di detto termine l'inadempimento permanga, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione contrattuale.

20. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, entro i termini che saranno indicati, a presentare tutta la documentazione che verrà richiesta dagli Uffici comunali competenti ai fini della stipula del contratto, ivi compreso il deposito cauzionale (o in alternativa la polizza fidejussoria). La polizza assicurativa sull'immobile dovrà essere consegnata prima dell'inizio dell'attività ricettiva.

Il contratto di locazione avrà decorrenza dalla messa a disposizione dell'immobile; nel caso in cui l'assegnatario dovesse ritirare l'offerta, una volta tenutasi la seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, ovvero ancora rinunciasse alla sottoscrizione del contratto di locazione, l'aggiudicazione verrà revocata, salva e riservata per il Comune la facoltà di proporre l'affidamento agli altri concorrenti secondo la relativa graduatoria.

Le offerte dei concorrenti rimangono valide ed efficaci entro i 6 (sei) mesi successivi alla presentazione dell'offerta economica.

Tutte le spese connesse al contratto, ivi comprese quelle di bollo, sono a totale carico dell'affittuario, con esclusione dell'imposta di registro che sarà suddivisa in parti uguali fra locatore e conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto; il conduttore dovrà rimborsare la spesa di sua competenza.

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA



Nel caso in cui si provveda al recesso anticipato del contratto, è posta a carico del conduttore l'imposta di registro per la risoluzione, salvo che la risoluzione medesima non avvenga per fatto dell'Amministrazione. Sono, inoltre, a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

21. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, in ordine al procedimento di cui al presente bando:

- i dati sono raccolti esclusivamente per i fini di cui al presente bando di gara;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente necessario alla partecipazione alla procedura selettiva;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dall'art. 7 del D.lgs. n. 196/2003 e dal Capo III del Regolamento UE 2016/679;
- titolare del trattamento è il Comune di Ripe San Ginesio;
- responsabile della protezione dei dati personali è l'avv. Guido Paratico;

22. DICHIARAZIONI MENDACI

I partecipanti sono avvisati che la presentazione di false dichiarazioni:

- comporta sanzioni penali (art.76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445);
- costituisce causa di esclusione dalla partecipazione alla presente procedura.

Se la falsità delle dichiarazioni, rese in sede di gara, viene accertata successivamente all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, il conduttore decade dall'aggiudicazione e ed è tenuto all'immediato rilascio dei locali.

23. ALLEGATI

Fanno parte integrante del presente bando i seguenti allegati:

- istanza di partecipazione;
- offerta tecnico-gestionale
- offerta economica;
- schema di contratto;
- relazione tecnico economica e planimetria.