



COMUNE DI SANT'ARSENIO

PROVINCIA DI SALERNO

Piazza Domenico Pica, 1 - tel.0975/398033 Fax/398214

Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

Prot. 3468 del 17.05.2019

BANDO DI GARA

PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI IDONEI ALLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI E/O TURISTICI UMI 196 E 196/BIS e 191 AL BORGO SERRONE DEL CENTRO STORICO DI SANT'ARSENIO.

(Gestione attività di ristorazione e locazione turistica)

CIG 7551844ACE

Approvato con determinazione n. 41 del 26.06.2018

- 1. PROCEDURA DI GARA:** Procedura aperta.
- 2. METODO DI GARA** - Procedura aperta, così come definita dall'art. 123 e 129 del D. Lgs n. 50/2016 e con aggiudicazione in unico lotto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo di cui all'art. 95 comma 2 del D.Lvo 50/2016.
- 3. TIPO DI PROCEDURA** - Offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 commi 2 e 3 del D.Lgs. n. 50/2016, come meglio specificato nel disciplinare di gara.
- 4. IMPORTO COMPLESSIVO DEL CANONE DI CONCESSIONE** - Il corrispettivo minimo richiesto per la concessione del servizio in argomento **per la durata di sei anni è di € 61.200,00**, calcolato secondo quanto previsto al punto n. 10 del presente bando.
- 5. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 21.06.2019

Le offerte dovranno essere indirizzate al: Comune di Sant'Arsenio, Piazza D. Pica 84037 Sant'Arsenio (SA) secondo le modalità previste dal Disciplinare di gara.

Si procederà in pubblica adunanza all'apertura dei plichi e della busta contenente la documentazione ai fini della ammissione alla gara di "procedura aperta" secondo le norme inserite nel presente bando per la concessione del servizio di gestione degli immobili di proprietà comunale denominati:

1. "UMI 196" sita al Borgo Serrone
2. "UMI 196/bis" sita al Borgo Serrone
3. "UMI 191" sita al Borgo Serrone

per l'espletamento dell'attività commerciale in oggetto indicata. **Si rappresenta che l'UMI 191 sarà data in uso gratuito al concessionario per le attività culturali ed informative, con utilizzo dell'Ente secondo un calendario d'uso fissato ad inizio anno solare.** All'apertura delle offerte sarà ammessa la partecipazione dei singoli offerenti e dei titolari e/o legali rappresentanti delle imprese interessate all'appalto. La persona diversa dal titolare o dal legale rappresentante dovrà essere munita di idonea delega.

La gara sarà presieduta dal Responsabile dell'Area Tecnica .

6. OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CONDIZIONI GENERALI:

Il Comune di Sant'Arzenio è proprietario degli immobili denominati:

1. "UMI 196" Borgo Serrone - attività turistico/ricettivo e commerciale
2. "UMI 196/bis" Borgo Serrone - attività turistico/ricettivo e commerciale
3. "UMI 191" Borgo Serrone - attività convegnistica, manifestazioni culturali, info point ed attività direzionale

Tutte ubicate nel centro storico di Sant'Arzenio, al Borgo Serrone, evidenziate nell'Allegato "Planimetrie". Le UMI 196 e 196/bis sono state arredate per il loro utilizzo turistico/ricettivo, commerciale, mentre l'UMI 191, anch'essa arredata e funzionale, è la sede destinata ad accogliere il Consiglio Comunale di Sant'Arzenio oltre che centro informativo e direzionale del Borgo Serrone. In particolare:

Immobile "UMI 196" è composto:

1. "quota terzo livello" : locali destinati ad attività di ristorazione distinti in ingresso, cucina ristorante, servizi (spogliatoi e bagni), centrale termica per circa mq 47,00.;
2. "quota quarto livello" : locali e destinati ad attività di ristorazione distinti in ingresso, sale ristorazione, ufficio e bagni per circa mq 96,00; due unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per mq 54,00, distinte in tre camere con ingresso e servizi.
3. "quota quinto livello" : quattro unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per complessivi mq 115,00 circa, distinte in quattro camere, soggiorno, ingresso e servizi.

Immobile "UMI 196/bis" è composto :

1. "quota primo livello" : mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera, soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 32,00 circa.
2. "quota secondo livello" : mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera, soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 37,00 circa.

Immobile "UMI 191" è composto:

1. "quota primo livello" : locali destinati a punto informativo, servizi, centrale termica di circa mq 110,00;
2. "quota secondo livello" : sala conferenze (sede di consiglio comunale), servizi, uffici di circa mq 110,00.

Gli immobili sono allacciati alle reti tecnologiche e completamente arredati.

In esecuzione delle deliberazioni di G.C. n. 89 del 17.11.2016 l'Amministrazione intende affidare in gestione il servizio di attività commerciale, somministrazione di alimenti e bevande, ristorazione e locazione turistica da esercitarsi per le UMI 196 e 196/bis nonché l'utilizzo e di uso per l'UMI 191.

L'obiettivo di questo affidamento in concessione del servizio di gestione è quello di riqualificare il centro storico del paese e garantire un qualificato servizio turistico ricettivo.

L'autorizzazione amministrativa per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, deve essere conseguita ed utilizzata in perfetta sintonia con la relativa notifica sanitaria. Il conduttore dovrà provvedere a proprie spese all'acquisto delle attrezzature e degli arredi necessari per la gestione dell'attività commerciale.

Sono a carico del concessionario le spese relative alla gestione dell'immobile , alle utenze domestiche (energia elettrica , acqua, gas) che dovranno essere volturate a nome del Concessionario , per il periodo concesso per le attività commerciali oggetto del bando e aggiudicate, ivi inclusi oneri relativi alla retribuzione del personale, imposte e contributi, e oneri assicurativi per danni a terzi, causati dalla conduzione dell'attività, oggetto di concessione.

Gli immobili costituiranno parte integrante della concessione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze,

coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

I locali oggetto della concessione potranno essere destinati esclusivamente ad esercizio pubblico con attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ristorazione, locazione turistica.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di far eseguire in qualsiasi momento verifiche e perizie tecniche atte ad accertare il buono stato di manutenzione dei beni immobili facenti parte della concessione.

In caso di rilievi negativi l'Amministrazione potrà effettuare la contestazione al concessionario indicando le mancanze riscontrate e gli interventi da eseguire, assegnando un termine per provvedervi. Il pubblico esercizio dovrà seguire le norme di apertura al pubblico previste per la tipologia di esercizio risultante dall'autorizzazione amministrativa di esercizio rilasciata al gestore.

E' facoltà della gestione anticipare l'orario di apertura e posticipare quello di chiusura secondo le condizioni stagionali, in base alle vigenti disposizioni di Legge o regolamentari che regolano gli orari degli esercizi pubblici, su autorizzazione del Sindaco.

Sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente, nonché il subappalto a terzi dei locali.

Il corrispettivo minimo richiesto per la concessione del servizio in argomento **per la durata di sei anni è di € 61.200,00**, così ripartito :

Immobile "UMI 196"

1. Terzo e quarto livello, in parte, per una superficie complessiva di mq 143,00 circa, destinato ad attività di ristorazione : **€ 400,00/mensili fino al 2° anno; € 480,00/mensili dal 3° anno; Complessivi per 6 anni € 32.640,00**
2. Quarto livello, in parte, e quinto livello per una superficie complessiva di mq 169,00 circa, destinato ad attività ricettiva : **€ 250,00/mensili fino al 2° anno; € 300,00/mensili dal 3° anno; Complessivi per 6 anni € 20.400,00**

Immobile "UMI 196/bis"

1. Primo e secondo livello per una superficie complessiva di mq 69,00 circa, destinato ad attività ricettiva : **€ 100,00/mensili fino al 2° anno; € 120,00/mensili dal 3° anno; Complessivi per 6 anni € 8.160,00**

Immobile "UMI 191"

1. L'uso del locale è concesso gratuitamente con il vincolo dell'intestazione delle utenze a carico del gestore.
2. Ad inizio anno solare, comunque all'inizio della gestione delle UMI 196 e 196/bis per il primo anno, sarà calendarizzato l'utilizzo della struttura da parte dell'Ente per fini istituzionali.
3. Eventuali corsi di formazione che si terranno presso la struttura, se sponsorizzati dall'Amministrazione, dovranno essere a titolo gratuito per i cittadini di Sant'Arsenio.

L'Amministrazione Comunale, al fine di agevolare "l'avviamento", ha stabilito far partire il canone di locazione dopo 180 giorni dalla data di consegna, oltre al rispetto delle attività previste nell'offerta di gara.

Il Concessionario assume a proprio carico il rischio di imprevisti e difficoltà esecutive, a fronte delle quali non potrà richiedere alcun compenso.

L'offerta economica, a **pena di esclusione**, non potrà essere inferiore a detti importi.

Il canone dovuto dovrà essere corrisposto mensilmente mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale del Comune di Sant'Arsenio entro il giorno 10 del mese successivo a quello di riferimento.

Il presente bando è disposto ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016.

Pertanto, salvo quanto disposto dal citato articolo, la presente procedura non è soggetta alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., salvo gli articoli espressamente richiamati nel

presente bando di gara.

7. DURATA DELLA CONCESSIONE:

La durata della concessione è di anni 6 (sei) rinnovabile al medesimo gestore qualora lo stesso si sia attenuto a quanto disciplinato nel presente bando di gara e comunque previo atto deliberativo di conferma.

La decorrenza della concessione ha inizio dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Al momento della presentazione dell'istanza il soggetto dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) requisito professionale: si richiama quanto dispone la L. R. n. 1 del 9 gennaio 2014 "nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale" nella sua lettura coordinata con le previsioni dell'art.71 del D.Lgs. 26.03.2010 n.59;
- b) *requisiti morali*: si richiama quanto dispone l'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010 n.59;
- c) *requisiti di ordine generale*: si richiama quanto dispone l'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016;
- d) inesistenza delle cause ostative al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 67 D.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (antimafia) e agli artt. 11 e 92 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.) R. D. 18 giugno 1931 n. 773;

9. SOGGETTI AMMESSI:

Si richiama quanto dispongono l'art. 45 del D. Lgs. n. 50/2016 e la L. R. n. 1/2014. Sono ammessi altresì i cittadini paesi Unione Europea e non Europea.

10. CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA:

Il corrispettivo minimo richiesto per la concessione del servizio in argomento e posto a base di gara è quantificato come segue:

Immobile "UMI 196"

1. Terzo e quarto livello, in parte, destinato ad attività di ristorazione
Complessivi per 6 anni € 32.640,00
2. Quarto livello, in parte, e quinto livello destinato ad attività ricettiva
Complessivi per 6 anni € 20.400,00

Immobile "UMI 196/bis"

1. Primo e secondo livello destinato ad attività ricettiva :
Complessivi per 6 anni € 8.160,00

CANONE TOTALE PER SEI ANNI : € 61.200,00

Le opere per la rifunionalizzazione delle UMI saranno a totale carico del concessionario.

11. DECORRENZA PAGAMENTO CANONE:

il canone dovrà essere pagato secondo quanto dispone lo schema di convenzione per l'affidamento in concessione del servizio che si riporta all'Allegato D.

12. AGGIUDICAZIONE:

la concessione verrà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa e cioè a quella che otterrà il miglior punteggio assegnato dalla commissione giudicatrice secondo i parametri tecnici ed economici elencati nel disciplinare di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta conveniente per l'Amministrazione;

13. SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti e/o copie del bando e degli allegati presso la sede del Comune di Sant'Arzenio in piazza Domenico Pica, tel. 0975 398033 Fax 0975 398214

utc-llpp-ecologia@pec.comune.santarsenio.sa.it

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno 8 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Ai sensi dell'art. 74 comma 4 del Codice, le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno sei giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante risposta agli offerenti che partecipano alla procedura d'appalto e che hanno fatto richiesta e mediante pubblicazione in forma anonima all'indirizzo internet: <http://www.comune.santarsenio.sa.it/>. Non sono ammessi chiarimenti telefonici. Nelle medesime modalità saranno pubblicate eventuali rettifiche al Disciplinare, proroghe dei termini e informazioni complementari. Si invitano pertanto gli operatori economici interessati a presentare offerta a consultare spesso la pagina. Saranno qui pubblicate anche le risposte ai quesiti di natura amministrativa e tecnica. L'amministrazione aggiudicatrice ed il Committente non potranno essere considerati responsabili della mancata conoscenza, da parte dei concorrenti, di:

- clausole/condizioni contenute nel disciplinare di gara e negli altri documenti complementari,
- rettifiche, precisazioni e informazioni complementari, che siano pubblicate ai predetti link.

L'effettuazione del sopralluogo è obbligatoria e, dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione. **Il concorrente deve espressamente dichiarare di aver preso atto delle condizioni generali della struttura e di tutti gli impianti, accettandoli nello stato in cui si trovano.**

L'attestazione della presa visione deve essere inserita nella documentazione amministrativa a pena di esclusione dalla gara.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14.06.2018

Ai sensi della legge n. 675/96 i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Ente per finalità connesse al presente procedimento.

14. INFORMAZIONI E RICHIESTA DOCUMENTI:

Gli atti di gara, il contratto di locazione ecc.. sono scaricabili dal sito web istituzionale dell'Ente <http://www.comune.santarsenio.sa.it/>

Inoltre presso la Stazione Appaltante sono disponibili foto e video digitalizzati illustrativi del Borgo Serrone.

Per sopralluogo immobili ed eventuali informazioni e/o contatti tel. 0975 398033 – fax. 0975 398214, mail: utc-llpp-ecologia@pec.comune.santarsenio.sa.it

**RESPONSABILE DELLA AREA TECNICA
LLPP. URBANISTICA**

Arch. Giovan Battista Guastalegname