



# COMUNE DI PESCOSANSONESCO

PROVINCIA DI PESCARA

Via Municipio n. 14

Tel. 085.8889135 - Fax 085.8889776 - P.i. 00930080684 - c.f. 81002350684

sindaco.pescosansonesco@gmail.com

## BANDO DI GARA

### PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'EX CONVENTO FRANCESCO A STRUTTURA RICETTIVA.

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 28.11.2018

#### RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende individuare un soggetto con il quale stipulare apposito contratto di gestione della struttura dell'ex Convento Franceseano sito in loc. Colle della Guardia, di proprietà comunale da destinare a struttura ricettiva.

#### CONDIZIONI

**1- Finalità della concessione:** Il bando riguarda la gestione della struttura dell'ex Convento Franceseano situata in Pescosansonesco (Pe), C.da colle della Guardia, di proprietà comunale da destinare a struttura ricettiva.

**2- Destinazione dell'immobile:** L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività ricettiva, turistica, culturale, ricreativa e sportiva e/o comunque attinenti a tali finalità, per offrire il soggiorno ed il pernottamento a famiglie o a gruppi di turisti, con gestione in forma imprenditoriale. L'attività non è trasferibile in locali e spazi diversi da quelli dati in concessione. Il Concessionario potrà utilizzare come meglio crede l'area di pertinenza, presso la quale avrà la facoltà di porre in essere iniziative di carattere commerciale, ricreativo ed espositivo, purchè in linea con le prescrizioni urbanistiche connesse alle attività di cui sopra.

**3 - Locali a disposizione del concessionario:** L'Amministrazione comunale concede per lo svolgimento dell'attività di ricezione:

- l'intero complesso e tutta l'area scoperta di pertinenza, dando atto che i locali dove è esercitata l'attività sono conformi alle prescrizioni edilizie, urbanistiche, di destinazione d'uso e di sorvegliabilità.

- La gestione riguarda anche l'uso degli elementi di arredo presenti, nello stato in cui si trovano.

**4- Manutenzione dell'immobile:** Il soggetto aggiudicatario avrà l'obbligo di tenere l'immobile ed i relativi arredi in buono stato di manutenzione, ed in particolare di tenere in efficienza gli impianti elettrici, di illuminazione ed idraulici presenti nell'intero edificio, nonché provvedere alla pulizia e manutenzione delle aree pavimentate di accesso, coperte e non, circostanti gli spazi assegnati, nonché alla manutenzione delle aree verdi.

**5 - Spese per la manutenzione:** Gli oneri degli interventi relativi alla manutenzione ordinaria sono assunti dal conduttore in via esclusiva.

**6 - Attività ed obblighi del concessionario:** Il soggetto aggiudicatario dell'immobile oggetto del presente bando assume i seguenti obblighi:

- a) regolare l'apertura, la chiusura, la pulizia e la custodia dell'immobile;;
- b) vigilanza, assistenza ed adempimenti igienico-sanitari, nel rispetto della normativa vigente in materia, relativamente al tipo di immobile ed alle attività ivi esercitate;
- c) ordinaria manutenzione dell'immobile, d'intesa competenti organi dell'Ente concedente;
- d) ordinaria manutenzione dell'attrezzatura, degli arredi, degli accessori e di quant'altro in dotazione;
- e) sono a carico del concessionario, oltre ad ogni spesa annessa e connessa alla gestione (comprese quelle per l'acquisto di materiali e delle attrezzature occorrenti):
  - 1) tutte le spese relative a tasse, imposte, tributi, registrazioni ed, in generale, tutti gli oneri derivanti dalla Concessione della Struttura.
  - 2) le spese per la voltura di tutte le utenze e quelle relative al consumo di acqua, gas, energia elettrica, ecc...
  - 3) le spese per l'eventuale attivazione di nuove utenze.
- f) la gestione non potrà essere sospesa, neanche temporaneamente, fatti salvi i soli casi di forza maggiore adeguatamente documentati:

g) per tutta la durata del contratto di Concessione, il Concessionario dovrà:

1) mantenere in attività l'immobile ed assicurare tutti i servizi, ed in particolare, quelli prima descritti connessi all'esercizio dello stesso;

2) garantire l'apertura dell'immobile per almeno 11 mesi l'anno fatta eccezione soltanto per i periodi di chiusura dovuti ai soli casi di forza maggiore adeguatamente documentati.

h) il concessionario si impegna a garantire e promuovere tutte le attività che possono effettuarsi nell'immobile da parte dell'Ente, al fine di soddisfarne le esigenze di utilizzo (quali ad esempio eventi culturali, di pittura, di spettacolo eccc). In tal caso, tutti i ricavi derivanti da tali attività competono al Concessionario.

i) nel caso di cessazione del rapporto, ivi compresi quelli di decadenza o di risoluzione, il Concessionario dovrà restituire l'immobile, le attrezzature ed ogni altro accessorio relativo nello stato derivante dal normale deperimento d'uso. Eventuali altri lavori e/o migliorie effettuate dal Concessionario saranno acquisiti gratuitamente dall'Ente concedente, salvo diversa pattuizione.

Resta inteso che, qualora il Comune di Pescosansonesco, per esigenze di carattere istituzionale, culturale e religioso, abbia bisogno dell'utilizzo della Chiesa, il conduttore sarà tenuto a rendere prontamente disponibile la Chiesa di Santa Maria Collangeli, senza che quest'ultimo, avanzi pretesa alcuna.

**7 – Attivazione dell'attività :** il soggetto aggiudicatario dovrà iniziare l'attività entro 1 mese dalla sottoscrizione dell'atto di concessione con l'amministrazione comunale, pena la rescissione del contratto. Le parti, entro un mese dalla data di aggiudicazione definitiva del presente bando sono tenute a sottoscrivere l'atto di concessione previo pagamento da parte del gestore della prima mensilità di canone offerto; scaduto tale termine si procederà con l'aggiudicazione al concorrente collocato immediatamente dopo nella graduatoria.

**8 – Durata della concessione:** La concessione avrà la durata di **dieci anni** dalla data di stipula del contratto di concessione. E' esclusa la tacita proroga, ma l'eventuale proroga sarà demandata all'insindacabile giudizio dell'Ente proprietario ovvero il Comune di Pescosansonesco.

Non configurandosi la concessione di area pubblica come affitto di beni immobili, al termine della relativa gestione la Ditta non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per la perdita dell'avviamento commerciale.

**9 – Risoluzione del contratto:** Il concessionario non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito e non potrà concedere a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c. Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità che saranno contrattualmente previste, del canone e degli oneri accessori produrranno ipso iure, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

**10 – Canone posto a base di gara:** € 6'000,00 (seimila/00) su base annua, pari ad un canone mensile di €. 500,00 oltre ad IVA nella misura di legge. Ai sensi dell'art.32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

**11 – Deposito cauzionale:** Pari a 2 annualità, ovvero Euro 12'000,00 del canone posto a base di gara che non potrà essere imputato in conto canone di concessione, ma solo restituito al termine del rapporto.

**12 – Modalità di pagamento del canone:** Rate trimestrali anticipate (entro il giorno 10 del mese di riferimento).

**13 – Spese Utenze (Acqua, luce, nettezza urbana ecc) :** A carico dell'aggiudicatario sia il pagamento dei consumi relativi alle utenze sia l'attivazione/intestazione delle stesse.

**14 – Modifiche ai locali:** Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'immobile concesso, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del concedente.

**15 – Responsabilità del concessionario:** Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa. E' prevista a carico del concessionario la stipula di una polizza assicurativa di responsabilità civile per danni arrecati al committente o a terzi nello svolgimento dell'attività per un massimale minimo di € 1.500.000,00;

**16 - Ispezione dei locali:** Il Comune potrà in qualunque momento procedere all'ispezione dei locali concessi, senza preavviso al concessionario.

**17 - Riconsegna dell'immobile:** Il concessionario deve impegnarsi a riconsegnare l'unità immobiliare concessa in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

**18 – Spese contrattuali e di registrazione:** Sono a carico del concessionario.

### **SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Possono partecipare alla procedura le persone fisiche, giuridiche, le società, le cooperative, i consorzi, associazioni, ecc ....., per i quali non esistono le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'ex art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. ed in possesso del requisito morali e professionali per esercitare l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. In mancanza dei requisiti professionali di cui all'art. 71 del D. Lgs. 59/2010, l'attività potrà essere esercitata attraverso persona preposta, appositamente designata, abilitata all'esercizio di somministrazione di aliPossono partecipare anche soggetti appositamente e temporaneamente raggruppati ai sensi dell'ex art. 37 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., in possesso dei suddetti requisiti.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione, ovvero anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla gara medesima in associazione.

Non è consentito l'avvalimento in quanto i requisiti richiesti sono di carattere meramente soggettivi.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Coloro che intendano partecipare al presente bando pubblico dovranno far pervenire entro e non oltre le **ore 12,00 del 29 dicembre 2018** apposita domanda in busta chiusa, sigillata e controfirmata, al protocollo generale dell'Amministrazione Comunale. I plichi viaggiano a rischio, pericolo e spese del relativo mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga nel termine suddetto e non saranno, comunque, presi in considerazione quelli giunti dopo tale termine perentorio. Ai fini del rispetto del termine perentorio di cui sopra non farà alcuna fede la data apposta dall'ufficio postale accettante. Decorso il termine predetto, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva, aggiuntiva od alternativa ad offerta precedente, salvo che non venga espressamente richiesta dall'Amministrazione Comunale. La domanda deve essere sottoscritta: nei casi di persona fisica, personalmente dal concorrente; nei casi di persona giuridica, dal legale rappresentante. In tal caso, alla domanda dovrà essere allegata la delibera dell'organo societario che ne autorizza la presentazione, se necessaria a norma di legge e di statuto. Il modello di domanda-dichiarazione, compilato e sottoscritto in ogni sua parte, dovrà essere inserito in busta chiusa sigillata e firmata sui lembi, recante all'esterno la seguente dicitura **“OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLA STRUTTURA DELL’EX CONVENTO FRANCESCANO”**, La domanda dovrà contenere:

a) Gli elementi essenziali per l'individuazione del concorrente e del suo indirizzo;

b) Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, resa ai sensi degli art. 21,38, 46 e 47 del DPR 445/2000 nonché degli art. 483, 495 e 496 del Codice Penale sotto la propria personale responsabilità con allegata copia fotostatica di un documento di identità del firmatario che attesti le seguenti condizioni:

- di essere in possesso dei requisiti morali nonché dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività;
- di non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, di concordato preventivo e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che nei propri confronti non è stata pronunciata una sentenza di condanna, passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio; tale dichiarazione va resa anche dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza se il concorrente non è persona fisica;
- che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 e non esiste alcuna causa ostativa prevista dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 s.m.i.; tale dichiarazione va resa anche dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza se il concorrente non è persona fisica; - di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, previste dal D.Lgs. n. 231/2001;
- di non avere commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di prestazioni affidate da pubbliche amministrazioni e di non avere commesso grave errore nell'esercizio dell'attività professionale;
- di non avere commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse;
- di non avere commesso violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali;
- di aver preso visione dei locali e degli spazi in cui viene svolta l'attività di cui alla presente procedura aperta;

- di aver preso visione del bando e di accettare tutte le condizioni ivi contenute; di autorizzare il Comune di Pescosansonesco al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D.Lgs 196/2003 per le finalità inerenti al presente bando;

c) attestazione del versamento di € 12'000,00 o polizza fidejussoria quale deposito cauzionale da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale del Comune di Pescosansonesco a favore del Comune;

d) ulteriore busta chiusa sigillata e firmata sui lembi di chiusura contenente l'offerta economica per l'aggiudicazione della concessione della struttura espressa sia in cifre che lettere (in caso di diversità prevale l'importo espresso in lettere). L'offerta economica dovrà essere superiore all'importo posto a base d'asta per l'immobile oggetto del presente bando, pena l'esclusione. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che avranno ommesso di presentare anche uno dei documenti e delle dichiarazioni richieste o che abbiano presentato riserva in merito al loro contenuto o che comunque non si siano attenuti alle modalità presenti nel bando riguardanti il contenuto dell'offerta nonché i termini e le modalità di presentazione della stessa. **Nella stessa busta dovrà essere inserita la Proposta progettuale di gestione che sarà valutata da apposita commissione all'uopo nominata proposta attribuendo il punteggio di cui al punto c) della tabella dei punteggi di seguito riportata.**

### AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica alle ore 17,30 del 09 Gennaio 2019 presso la Sede Comunale di Pescosansonesco.

Criterio di aggiudicazione: L'aggiudicazione provvisoria dell'immobile avverrà a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa determinata dalla somma dei punteggi ottenuti in base all'offerta economica ed al progetto di gestione presentati. In caso di offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione mediante la procedura del sorteggio. La concessione verrà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta se ritenuta valida. L'aggiudicazione definitiva avverrà dopo la verifica dei requisiti da parte del Comune. Dopo l'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, sarà invitato a:

- depositare presso l'ufficio economato del comune le spese contrattuali, di registro e accessorie;
- presentare il DURC (certificazione di regolarità contributiva);
- depositare la polizza assicurativa di cui all'art. 16 del bando;
- depositare la documentazione attestante la gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande per il periodo indicato nella domanda di partecipazione.

La stipulazione del contratto di concessione avverrà entro 1 mese dall'aggiudicazione definitiva. Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari entro 60 giorni dalla data di apertura delle offerte. Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti di colui che, risultato aggiudicatario, non intenda procedere alla stipula dell'atto di concessione. L'esame delle offerte verrà effettuato sulla base dei seguenti parametri:

Il punteggio per l'offerta verrà, quindi, così attribuito nel suo complesso:

**Punti Modalità**

a	Canone mensile di concessione in aumento	Punti 30/100
b	Esperienza Maturata nel settore oggetto di affidamento	Punti 20/100
c	Proposta progettuale di gestione proposta	Punti 50/100

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

Responsabile del procedimento è il Geom. Lorenzo Sigismondo- 0858889135. La documentazione inerente la procedura di gara è disponibile presso l'Ufficio di segreteria (orari: martedì dalle ore 15.30 alle ore 18,30) Il bando è visibile sul sito del Comune di Pescosansonesco <http://www.comune.pescosansonesco.pe.it/>

Pescosansonesco, li 11 DIC. 2018



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Geom. Lorenzo Sigismondo