



COMUNE DI SANT'ANASTASIA

Città Metropolitana di Napoli

AREA 2

CONTENZIOSO - POLITICHE SOCIALI – PATRIMONIO – SPORT - SUAP

Casa Comunale – P.zza Siano n.2 – 80048 Sant'Anastasia (NA)

Tel. 081.893.02.28 - Fax 081.898.28.90

Pec: protocollo@pec.comunesantanastasia.it

BANDO

PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE, AI SENSI DEL R.D. 827/24 E DEL D.LGS. 36/2023, DEL CHIOSCO (BAR) ED ANNESSA AREA PERTINENZIALE ESTERNA UBICATI ALL'INTERNO DEL PARCO POGGIO VERDE SITO IN VIA A. TOSCANINI

L'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione un chiosco-bar ed annessa area pertinenziale esterna facente parte del patrimonio disponibile dell'ente situato in Via A. Toscanini all'interno del Parco Poggio Verde, ai fini della gestione di un pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui alla legge n.392 del 27/07/1978.

Articolo 1 – Oggetto

La gara ha ad oggetto la locazione dell'immobile uso chiosco bar per la somministrazione di alimenti e bevande ed annessa area pertinenziale esterna ubicato in Via A. Toscanini del Comune di Sant'Anastasia, all'interno del Parco Pubblico Poggio Verde secondo le condizioni fissate dal presente bando e dal capitolato speciale di gara.

Detto immobile è composto di un locale uso bar di superficie di circa mq.30 ed area esterna pavimentata e coperta con solaio in c.a., rivestito in lamiera, di circa mq. 40; è dotato altresì di un bagno, piccolo deposito per attrezzature e locale vendita, il tutto risulta meglio da planimetria allegata.

La locazione comprende anche l'utilizzo dell'area pertinenziale esterna coperta per un totale di circa mq. 70.

Viene concessa, su richiesta, la possibilità di occupare ulteriore area esterna fino alla concorrenza totale di mq. 100 (40 mq. già esistenti + 60 mq.) ai fini dell'attività di somministrazione, previo rilascio di apposita autorizzazione e dietro pagamento del canone di

occupazione di suolo pubblico secondo le tariffe vigenti.

Viene concessa, altresì, su richiesta la possibilità di aumentare la superficie del chiosco fino alla concorrenza totale di mq 60 (30 mq. già esistenti + ulteriori 30 mq.) previo rilascio di tutte le autorizzazioni richieste (edilizie, paesaggistiche, etc.) e dietro rinegoziazione del canone di locazione secondo le tariffe di mercato.

Articolo 2 - Durata della concessione in locazione

Secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, L. n. 392 del 27/07/1978 art. 27, la durata della locazione è fissata in anni 6 a decorrere dalla stipula del contratto, con possibilità di rinnovo per ulteriori anni 6 alla prima scadenza (art. 28 L.392/78). Alla prima scadenza l'Amministrazione Comunale potrà manifestare il proprio diniego al rinnovo del contratto secondo le modalità e nei casi previsti agli artt. 28 e 29 della L. n. 392 del 27/07/1978.

Il conduttore potrà recedere dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o Pec, almeno, 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo la modalità di cui all'art. 27 della L.392/1978. In caso di recesso il conduttore dovrà a proprie spese ripristinare lo stato dei locali. Nessun rimborso od indennizzo a qualsiasi diritto potrà essere vantato.

Articolo 3 - Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Possono partecipare al presente bando i soggetti capaci di contrarre con la Pubblica Amministrazione come indicati nel nuovo codice dei Contratti Pubblici (Dlgs.36/2023), siano essi persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti sotto indicati, da attestare anche per mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000:

- che alla data di pubblicazione del Bando abbiano compiuto i 18 anni (per le persone giuridiche si farà riferimento all'età del legale rappresentante);
- che siano in possesso della cittadinanza italiana o di altro stato appartenente all'Unione Europea ovvero che abbiano la residenza in Italia per gli stranieri se appartenenti ad altri Stati che concedono trattamento di reciprocità nei riguardi dei cittadini italiani;
- Iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per l'oggetto inerente l'attività da svolgere; la domanda potrà essere presentata anche da persona fisica di società non ancora costituita, riportante l'indicazione dei nomi e dei dati anagrafici dei

partecipanti alla società medesima, nonché il nominativo del legale rappresentante. Qualora l'aggiudicazione avvenga in favore della costituenda società la stessa dovrà costituirsi in forma giuridica entro 30 giorni dal provvedimento finale di aggiudicazione del chiosco con i medesimi nominativi riportati nella succitata dichiarazione. In caso di mancato rispetto di tale termine si provvederà ad annullare l'aggiudicazione;

- non avere cause ostative all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.lgs. 59/2010;
- possedere i requisiti di onorabilità e professionalità, di cui alla vigente normativa in materia, necessari all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ex art. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e s.s.m.m.i.i.;
- non avere situazioni debitorie o morosità in corso nei confronti del Comune di Sant'Anastasia;
- essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 (assunzioni obbligatorie persone disabili) e ss.mm.ii. ove applicabile.
- di non essere locatario o concessionario di altro immobile di proprietà del Comune di S. Anastasia per lo svolgimento di attività economica.

I requisiti richiesti devono essere posseduti dall'operatore economico partecipante al momento della scadenza del termine di presentazione delle offerte e devono perdurare per tutto lo svolgimento della procedura di affidamento. I requisiti di onorabilità e professionalità devono essere posseduti dal legale rappresentante o da altra persona preposta all'attività di somministrazione e da tutti i soggetti individuati dall'art. 2, comma 3, del DPR 3 giugno 1998 n. 252.

Articolo 4 – Sopralluogo

Tutti i soggetti interessati **dovranno visionare l'immobile**, negli orari di apertura al pubblico, previo appuntamento con l'Ufficio Patrimonio, telefonando al n. 081/8930228/213/258. La partecipazione alla gara comporta per i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente bando ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti. **A pena di esclusione, il concorrente dovrà produrre l'attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune.**

Articolo 5 - Modalità e termini di presentazione dell'offerta

I soggetti interessati in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 3 potranno presentare offerta completa di tutti gli allegati richiesti **entro e non oltre le ore xxxx del giorno xxxxxxx**.

Il plico deve pervenire direttamente a mano o tramite il servizio postale (in tal caso in forma raccomandata o posta celere) o corriere espresso, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, **delle ore XXXX del giorno XXXXXX**, al Protocollo del Comune di Sant'Anastasia, in Piazza Siano n.2.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Farà fede unicamente il timbro di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune, a nulla rilevando il fatto che il plico stesso sia eventualmente pervenuto presso l'ufficio postale entro la scadenza prescritta.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

"NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER LOCAZIONE D'IMMOBILE DA DESTINARSI A CHIOSCO-BAR – Parco Poggio Verde".

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, tre buste contraddistinte rispettivamente con le lettere:

"A" Documentazione amministrativa

"B" Offerta tecnica

"C" Offerta economica

Le tre buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, dovranno recare l'indicazione del mittente ed essere controfirmate sui lembi di chiusura.

Busta A) (allegato A o A1) documentazione amministrativa:

nella busta A – documentazione amministrativa - dovranno essere inclusi a pena di esclusione:

- **domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione**, resa ai sensi del DPR 445/2000, sottoscritta nel caso di ditte già iscritte alla C.C.I.A.A. dal legale Rappresentante; nel caso di concorrente non ancora iscritto alla C.C.I.A.A. dalla persona che riveste la legale rappresentanza della costituenda ditta, secondo il contenuto riportato nel modello (Allegato sub A- società/associazione costituite - e A1 – società/associazione costituende);

- **attestazione di avvenuto sopralluogo;**

- **cauzione provvisoria;**

- **copia documento di riconoscimento.**

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta B) Offerta tecnica

Nella busta B), recante la scritta esterna "offerta tecnica", dovrà essere contenuta l'offerta tecnica la quale, dopo una breve presentazione del soggetto concorrente, focalizzata sul grado di esperienza professionale di cui è in possesso, dovrà esporre il **progetto gestionale complessivo** con specifico riferimento al numero e tipologia di ulteriori interventi manutentivi e/o gestionali offerti, come previsti dal capitolato speciale d'appalto, nonché tutte le innovazioni tecnologiche e le migliorie al locale, all'area pertinenziale nonché all'intera area verde del Parco Poggio Verde. **L'offerta tecnica non dovrà superare complessive 15 pagine formato A4.**

Busta C) Offerta economica (allegato C)

Nella busta C), recante la scritta esterna "offerta economica", dovrà essere inserita la dichiarazione (modello C) contenente l'aumento offerto sul canone annuale da riconoscere al Comune. Il valore della proposta di aumento **non potrà essere inferiore ad €120,00 sull'importo annuale.**

Non sono ammesse offerte:

- indeterminate, incomplete, condizionate o parziali, prive di rialzo rispetto all'importo posto a base di gara.;
- contenenti condizioni concernenti modalità di pagamento, termini di consegna, limitazioni di validità od altri elementi in contrasto con le prescrizioni contenute nel presente bando di gara e nel capitolato speciale d'appalto.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta da persona munita dei poteri di legale rappresentanza.

Articolo 6 - Criteri di aggiudicazione

La procedura prevista per la scelta del contraente è quella "aperta" ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e s.s.m.m.i.i., mentre il criterio di selezione della migliore offerta è quello **dell'offerta economicamente più vantaggiosa** secondo i parametri di giudizio ed i corrispondenti punteggi massimi attribuibili indicati nel presente bando di gara.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia ottenuto il miglior punteggio sommando quello derivante dall'offerta tecnica (Busta "B") e quello derivante dall'offerta economica (Busta "C") che verranno valutati dalla Commissione giudicatrice sulla base dei sottoindicati fattori ponderali, a ciascuno dei quali è attribuito il seguente punteggio:

OFFERTA TECNICA FINO A PUNTI 70

Criteria di valutazione	Elementi di valutazione	Punteggio totale massimo attribuibile : 70
Rispetto al partecipante	Max attribuibile	Punti 15
Esperienza e conoscenza del settore	Esperienza in servizi analoghi, conoscenza del settore e dimostrazione della capacità organizzativa nei servizi oggetto di concessione	Ottimo = 15 Buono = 10 Sufficiente =6 Insufficiente = 0
Rispetto agli interventi gestionali e manutentivi	Punteggio massimo attribuibile	Punti 55
Ulteriori tagli orizzontali intera area verde Parco Poggio verde	Numero aggiuntivo di tagli	Max punti 10
interventi di potatura siepi	Numero aggiuntivo di potature siepi	Max punti 10
Messa a dimora essenze arboree fiorite	Superficie interessata dalla messa a dimora	Max punti 5
Piano di manutenzione giostrine	Qualità e numero di interventi manutentivi offerti	Max punti 5 Ottimo =punti 5 Buono = punti 3 Sufficiente = punti 1 Insufficiente=punti 0
Progetto di migliorie gestionali e manutentive	Es. Wi-Fi all'interno del locale o dell'area verde esterna , utilizzo di luci led, area giochi, pannelli insonorizzanti, ulteriori miglioramenti etc..	Max punti 20 Ottimo = 20 Buono = 15 Sufficiente = 8 Insufficiente = 0
Piano gestionale dell'attività di bar	es. qualità arredo del locale, iniziative commerciali, estensione orari di apertura,	Max punti 5 Ottimo = 5

	eventi sociali, etc...	Buono = 3 Sufficiente = 1 Insufficiente = 0
--	------------------------	---

OFFERTA ECONOMICA: fino a 30 punti

L'interessato dovrà formulare un'offerta in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara che è pari a € 4.800,00 oltre Iva.

In ogni caso il canone offerto verrà valutato secondo la seguente formula matematica di attribuzione del punteggio con arrotondamento in eccesso:

punteggio da attribuire all'offerta = $\frac{\text{offerta presainesame} \times 30}{\text{offerta più alta}}$

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta più alta è 30.

Per la formulazione dell'offerta economica deve essere utilizzato il modello allegato al presente bando (sub C). Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo.

Qualora due o più imprese abbiano conseguito il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria formata dalla Commissione e, pertanto, siano state poste a pari merito al primo posto della graduatoria, l'affidamento avverrà a favore del concorrente che ha offerto il canone più alto. La proposta formulata costituisce impegno unilaterale. Per ciò che attiene alle clausole del contratto si rinvia alla normativa vigente in materia. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia pervenuta o sia rimasta in gara una sola offerta valida. Non sono ammesse offerte indeterminate, incomplete, condizionate o parziali, prive di rialzo rispetto all'importo posto a base di gara.

Articolo 7 – Cauzione e polizze assicurative

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una garanzia provvisoria, intestata al Comune, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, per un importo di € 1.152,00, costituita da fideiussione bancaria o assicurativa, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per responsabilità dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è obbligato a costituire, all'atto della sottoscrizione del contratto, una garanzia fideiussoria, pari ad un'annualità del canone di locazione, come derivante dall'offerta

presentata, mediante fideiussione bancaria o assicurativa secondo le modalità prescritte dall'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, a garanzia del corretto adempimento del contratto.

La fideiussione sia provvisoria sia definitiva deve prevedere:

- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione. La fideiussione dovrà essere valida fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, stipulare con primaria compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- Polizza per il rischio locativo (incendio, danneggiamenti, ecc.) per un valore di €150.000,00;
- Polizza RCT/RCO – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore a € 500.000,00 a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di Sant'Anastasia e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere consegnati in originale sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

Articolo 8 - Espletamento della gara

La gara si svolgerà presso la sede comunale in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui all'art. 3 e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A". Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, sempre in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta "B" contenente l'Offerta Tecnica; successivamente, in seduta segreta, procederà alla sua valutazione.

Terminata la valutazione del progetto, la Commissione procederà, in seduta pubblica,

all'apertura della Busta "C" contenente l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti. Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione. In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Articolo 9 - Cause di esclusione

Le offerte saranno escluse se:

1. pervenute prima della pubblicazione del bando di gara;
2. pervenute dopo il termine indicato nel bando;
3. incomplete o prive anche di una sola delle dichiarazioni richieste;
4. presentate in modo indeterminato, incompleto, condizionate o parziali, prive di rialzo rispetto all'importo posto a base di gara.

Articolo 10 - Cause di risoluzione del contratto di locazione

Costituiscono cause di risoluzione del contratto di locazione la reiterata violazione da parte del conduttore degli obblighi di legge e di contratto. Costituiscono altresì motivo di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, le seguenti ipotesi:

- la destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello consentito;
- apertura di una procedura fallimentare o di un concordato preventivo o di altra procedura concorsuale a carico del conduttore o messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività del conduttore;
- accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara o dei documenti sostitutivi degli originali;
- perdita in capo al conduttore dei requisiti di legge necessari per la stipulazione del contratto;
- interruzione non motivata delle attività insediate nell'immobile;
- violazione del divieto di cessione del contratto;
- il mancato pagamento, nei termini previsti, di n. 6 mensilità del canone di locazione.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda avvalersi di tali clausole risolutive ne dovrà dare comunicazione al conduttore mediante raccomandata con avviso di ricevimento od altre forme equivalenti.

Articolo 11 – Sottoscrizione del contratto di locazione

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Sant'Anastasia per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R o mezzo equivalente. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario unitamente alle spese di registrazione.

Articolo 12 – Cessione a terzi

È vietata la cessione del contratto e la sublocazione a pena di risoluzione di diritto del medesimo.

Articolo 13 – Privacy

Informativa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali: i dati personali richiesti sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento relativo al presente bando e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo. Il responsabile del trattamento dei dati è l'ing. Perna Pasquale ed il DPO è l'Avv. D'Arbitrio Viviana.

Articolo 14– Avvertenze generali

Il Comune si riserva di effettuare verifiche a campione, ai sensi dell'art. 71 comma 1 del DPR 445/2000, sulla veridicità delle dichiarazioni dei concorrenti partecipanti alla gara. L'accertata falsa dichiarazione è causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto. Non hanno efficacia eventuali dichiarazioni di ritiro di offerte già presentate. Inoltre, non saranno aperti i plichi virtuali pervenuti dopo il termine indicato nel bando. Sarà motivo di esclusione dalla gara la presenza di qualsiasi altro documento nella busta virtuale contenente l'offerta economica.

Articolo 15 – Rinvio

Per quanto non espressamente previsto, al rapporto di locazione si applicheranno le

disposizioni della legge 27.7.1978, n. 392 relativamente alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nonché le altre disposizioni di legge vigenti in materia.

Articolo 16 – Disposizioni finali

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura. Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di 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.

I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Sant'Anastasia all'indirizzo web: www.comunesantanastasia.it, sezione gare.

Il RUP è il dott. Luigi Terracciano – i cui recapiti sono: tel. 081 8930213; mail: luigiterracciano@comune.santanastasia.na.it.

Il Funzionario di E.Q. è l'Avv. Antonietta Colantuoni i cui recapiti sono: tel. 081 8930228 – mail antoniettacolantuoni@comune.santanastasia.na.it.

La Pec dell'Ente è: protocollo@pec.comunasantanastasia.it.