



Comune di Giano dell'Umbria

Provincia di Perugia

Il Comune di Giano dell'Umbria – con sede legale in Piazza Municipale 1 - 06030 Giano dell'Umbria (PG), C.F. – P. IVA 00470070541 e sede operativa in Via Don Luigi Sturzo 9 – Loc. Bastardo, Tel. 0742/93191 email protocollo@giano.umbria.it PEC comune.gianodellumbria@postacert.umbria.it

indice la seguente procedura di evidenza pubblica:

BANDO PER LA LOCAZIONE DELL' IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATO A RISTORANTE TIPICO LOCALE DENOMINATO "RIFUGIO SAN GASPARE"

Art.1

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1. L'oggetto del presente bando consiste nella concessione in locazione, ai sensi della Legge 29 luglio 1978, n.392 *"Disciplina delle locazioni di immobili urbani"* e ss.mm.ii. di parte dell'immobile di proprietà comunale denominato "Rifugio San Gaspare" sito in Loc. Monti Martani e censito al N.C.U. al Foglio n.34 part.IIa n.358 sub 4-5-6, **limitatamente al piano terra (sub 5)**, compresi **piazzale, parcheggi e portico (sub 4)** nonché **area verde attrezzata** posta a ridosso della struttura censita al N.C.T. al Foglio n.38 part.IIa n.9/parte, il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate al Capitolato.
2. E' escluso dal contratto di locazione il piano primo dell'immobile (sub 6) destinato a sala polifunzionale e sala documentazione, con annessi servizi igienici e terrazzi, che potrà essere eventualmente inserito nel contratto, anche in corso di locazione, a discrezione dell'Amm.ne Com.le, previa certificazione di agibilità. In tal caso si applicherà un aumento del 40% dell'importo del canone di affitto al momento applicato.
3. L'unità immobiliare da concedere in locazione, con riferimento all'art.155 della L.R. 1/2015 ha destinazione d'uso di tipo *"direzionale"* ed in particolare *"servizi per somministrazione di cibi e bevande - ristorazione"* di cui all'art.7, comma 1, lettera l), della L.R. 1/2015 ed è dotata di certificato di agibilità rilasciato in data 24/07/2008.
4. In ogni caso l'esercizio dell'attività di ristorazione ivi prevista è subordinato all'acquisizione, da parte del conduttore (*o dell'eventuale institore o preposto ovvero taluna delle figure previste dall'art. 2203 all'art. 2213 del c.c.*) di tutte le abilitazioni previste dalla legge.
5. **La locazione è comunque subordinata al rispetto delle condizioni previste nel "Capitolato" allegato al presente bando.**

Art.2

CORRISPETTIVO DI LOCAZIONE

1. Il canone annuale di locazione posto a base di gara è di € **20.280,00 (diconsi ventimiladuecentottanta/00)** e sono ammesse esclusivamente offerte economiche migliorative (al rialzo) sul canone annuale.
2. Il canone di locazione determinato a seguito di gara sarà aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT in base alle indicazioni del capitolato.
3. Il canone di locazione dovrà essere corrisposto al Comune in rate mensili secondo le indicazioni del Capitolato.
4. La locazione oggetto del presente bando è esente IVA ex art.10, n.8, del DPR n.633/72, salvo il Comune poter optare per l'imponibilità IVA 22% in sede contrattuale; in tal caso l'imposta di registro sarà dell'1% (anziché 2%) a carico del locatario.

Art.3

DECORRENZA, DURATA E RECESSO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 1° gennaio 2025 se sottoscritto antecedentemente a detta data, altrimenti avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
2. La durata del contratto è di **6 anni** dalla data di decorrenza, come sopra precisata.
3. Per i rinnovi successivi alla suddetta scadenza si applicano gli artt.27, 28 e 29 della Legge 29 luglio 1978, n.392 "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*" e ss.mm.ii.
4. Per i casi di recesso si rinvia a quanto stabilito dall'art.19 del Capitolato in materia di risoluzione e recesso del contratto.

Art.4

DOCUMENTAZIONE DI GARA E INFORMAZIONI

1. I documenti e gli elaborati alla base della gara sono disponibili presso il Comune di Giano dell'Umbria – Sede Operativa di Via Don Luigi Sturzo 9 – Loc Bastardo – presso il Settore Urbanistica – Servizio Patrimonio – previo appuntamento (tel.0742-931965 mail m.trippa@giano.umbria.it e tel.0742-931943 mail urbanistica@giano.umbria.it) e possono essere comunque consultati e scaricati anche dal sito istituzionale del Comune <https://www.comune.giano-dellumbria.pg.it/articoli/bando-di-gara-per-la-locazione-dellimmobile-di-proprietà-comunale-destinato-a-ristorante-tipico-locale-denominato-rifugio-san-gaspare>
2. Il responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore Urbanistica e Servizio Patrimonio – Dott. Massimo Zampedri – tel.0742-931943 mail urbanistica@giano.umbria.it.

Art.5

CRITERI DI VALUTAZIONE PER L'AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIONE

1. L'affidamento della locazione avverrà nei confronti del candidato conduttore che avrà totalizzato con la propria proposta il miglior punteggio dopo l'applicazione dei criteri di valutazione di cui al presente articolo.

2. La valutazione delle proposte e l'assegnazione dei relativi punteggi sarà effettuata da una Commissione giudicatrice appositamente nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, composta da un numero dispari pari a n.3 membri, responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti.

3. La Commissione di cui sopra procederà alla valutazione delle offerte mediante applicazione dei criteri di cui ai commi successivi utilizzando, nei soli casi in cui è richiesta anche una valutazione discrezionale, il metodo della media dei punteggi attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

4. Ciascuna proposta dovrà essere formata da una **“offerta tecnica”** a cui potranno essere assegnati **max 70 punti** e da una **“offerta economica”** a cui potranno attribuirsi **max 30 punti**.

5. L' **“offerta tecnica”** dovrà contenere la **proposta di gestione della struttura e dell'attività** che sarà valorizzata dalla Commissione, a suo insindacabile giudizio, attribuendo un punteggio per ciascuno dei seguenti aspetti:

A	ORIENTARE L'ATTIVITÀ NELLA RISTORAZIONE LOCALE TIPICA DI QUALITÀ	PUNTEGGIO max 17	Tipologia Criterio D discrezionale Q quantitativo T tabellare
A.1	Per l'attribuzione del punteggio si terrà conto delle proposte che dimostreranno di garantire <i>(anche attraverso uno schema di menu tipo con indicati i prodotti richiesti, le zone di approvvigionamento ed eventualmente anche i fornitori se già noti, etc.)</i> valori percentuali superiori a quelli minimi prescritti all'art.6 del Capitolato; il punteggio massimo sarà attribuito soltanto in caso di raddoppio delle percentuali minime richieste per tutti e quattro i sub-elementi A1, A2, A3, A4; negli altri casi si procederà in modo proporzionale considerando un max di punti 3 per ciascun sub-elemento. In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.	12	Q
A.2	Per quanto concerne l'impiego di prodotti a <i>“km 0”</i> si terrà conto di eventuali proposte che prevedano una riduzione delle distanze di approvvigionamento <i>(di cui all'art.7, comma 1, lettera c) del Capitolato)</i> rispetto ai luoghi di produzione e di trasformazione della materia prima (punteggio max se la riduzione è almeno del 50% ed 1 punto per riduzione di almeno il 30%) In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.	2	Q
A.3	Per quanto concerne l'impiego di prodotti tipici della <i>“filiera corta”</i> saranno valorizzate le proposte che prevedano l'utilizzo di prodotti reperiti direttamente nel territorio comunale (max 3 punti). In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.	3	Q/D

B	PRECEDENTI ESPERIENZE NELLA GESTIONE DI LOCALI ANALOGHI	PUNTEGGIO max 11	Tipologia Criterio D discrezionale Q quantitativo T tabellare
B.1	Per l'attribuzione del punteggio si terrà conto delle precedenti esperienze, debitamente documentate, di gestione di locali analoghi. Vanno perciò dimostrate le precedenti attività gestite direttamente dall'offerente (<i>ovvero attraverso eventuali propri institori o preposti ovvero taluna delle figure previste dall'art.2203 all'art.2213 del c.c.</i>) concernenti la ristorazione tipica di qualità o altro genere simile di somministrazione, elencandone dettagliatamente tipologia, durata, localizzazione geografica, ed ogni altra informazione che si ritiene possa essere utile alla valutazione di questo criterio. Il punteggio massimo sarà assegnato nei casi di due o più precedenti gestioni di durata ciascuna non inferiore a 6 anni oppure di una o più precedente gestione di almeno 12 anni. Negli altri casi si procederà in modo proporzionale.	8	Q
B.2	Sarà valorizzato il possesso di requisiti professionali ulteriori rispetto a quelli minimi richiesti dalla legge per l'apertura e gestione di dette attività (<i>D.Lgs. 59/2010, art.71 e LL.RR.</i>). Con esperienza lavorativa di almeno 10 anni sarà assegnato il punteggio massimo e 2 punti per almeno 5 anni. In ogni caso, fermo restando il punteggio massimo attribuibile per questo sub-elemento, sarà attribuito 1 punto per il possesso di un diploma di scuola secondaria superiore di tipo alberghiero e 2 punti per il possesso di laurea, anche triennale, attinente alla ristorazione e somministrazione.	3	Q

C	PROPOSTA DI NUOVI INVESTIMENTI	PUNTEGGIO max 10	Tipologia Criterio D discrezionale Q quantitativo T tabellare
<p>Per l'attribuzione del punteggio si terrà conto della proposta di eventuali nuovi investimenti da parte del conduttore per la fornitura e posa all'interno ed esterno della struttura di arredi ed attrezzature fisse e mobili per l'esercizio dell'attività di ristorazione e pubblico esercizio, finalizzati all'ammodernamento/miglioramento del servizio e della struttura stessa. Ai fini dell'attribuzione del punteggio tali investimenti saranno valorizzati secondo i seguenti sub-elementi, con esclusione di quelli concernenti l'acquisto delle forniture di base di cui all'art.2, comma 4, del Capitolato: <i>In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.</i></p>			
C.1	Qualità degli arredi e delle attrezzature proposte	2	D
C.2	Capacità degli arredi ed attrezzature proposte di produrre un miglioramento del servizio offerto.	3	D
C.3	Importo dell'investimento (<i>oltre € 15.000,00 punti 3, punteggio proporzionale per importi minori</i>)	3	Q
C.4	Tempi di attuazione degli investimenti (<i>entro due anni punti 2, da due a quattro anni punti 1</i>)	2	Q

D	STRUTTURA ORGANIZZATIVA E PERSONALE	PUNTEGGIO max 9	Tipologia Criterio D discrezionale Q quantitativo T tabellare
D.1	Piano organizzativo del personale da impiegare: saranno valutati gli elementi del piano organizzativo che attengono specificatamente al numero complessivo del personale impiegato (max 3 punti), ai profili professionali previsti e alle specializzazioni (max 2 punti) e al monte ore del personale impiegato nell'attività (max 2 punti). <i>In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.</i>	7	Q
D.2	Presenza di eventuale "Piano" degli interventi formativi aggiuntivi del personale impiegato (<i>con esclusione di quelli obbligatori</i>). <i>In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.</i>	2	Q

E	ORARI E PERIODI DI APERTUA	PUNTEGGIO max 8	Tipologia Criterio D discrezionale Q quantitativo T tabellare
E.1	Per l'attribuzione del punteggio si terrà conto delle proposte che dimostreranno di garantire periodi di apertura superiori a quelli minimi prescritti all'art.8 del Capitolato; il punteggio massimo sarà attribuito soltanto nel caso che venga garantita l'apertura al pubblico sei giorni su sette; negli altri casi si procederà ad assegnare 2 punti per ogni giorno di apertura settimanale aggiunto. <i>In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.</i>	6	Q
E.2	Il punteggio previsto di due punti sarà attribuito a chi garantirà il servizio del pranzo anche nei giorni di apertura feriale. <i>In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.</i>	2	Q
F	MAGGIORI INDICAZIONI NEL MENU'	PUNTEGGIO max 5	Tipologia Criterio D discrezionale Q quantitativo T tabellare
F.1	Sarà attribuito un punteggio nel caso venga proposto un menù contenente, oltre alle normali indicazioni e a quelle prescritte per legge, anche le seguenti ulteriori informazioni: "luogo di provenienza dei prodotti somministrati" (punti 2) e/o una "descrizione essenziale delle caratteristiche e qualità dei prodotti somministrati" (punti 2); qualora venga prevista la traduzione del menù in inglese sarà comunque assegnato 1 punto. <i>In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.</i>	5	Q
G	INNOVAZIONE E DIGITALIZZAZIONE DEL SERVIZIO	PUNTEGGIO max	Tipologia Criterio D discrezionale Q quantitativo T tabellare
G.1	Sarà assegnato un punteggio nel caso di attivazione di sistemi di innovazione e digitali per il servizio e la pubblicizzazione dell'attività ed in particolare: "menù digitale" (1 punto), "sito internet esclusivo del ristorante" (1 punto), "presenza di pagina esclusiva del ristorante" su uno o più social (1 punto). <i>In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.</i>	3	Q
G.2	Sarà assegnato il punteggio ivi previsto (2 punti) qualora venga attivato un "QR-code" che oltre a promuovere l'attività contenga anche informazioni di promozione del territorio comunale. <i>In caso di attribuzione di punteggio detti impegni saranno inseriti come obblighi del conduttore nel contratto di locazione.</i>	2	Q

H	OFFERTA DI SPAZIO ESPOSITIVO	PUNTEGGIO max	Tipologia Criterio D discrezionale Q quantitativo T tabellare
H.1	Verrà attribuito un punteggio nel caso in cui venga riservato uno spazio-vetrina all'interno della zona di ristorazione (<i>visibile al pubblico</i>) per consentire l'esposizione di prodotti tipici da parte di produttori interessati a promuovere le proprie eccellenze che ne facciano richiesta. <ul style="list-style-type: none"> • fino ad 1 mq di spazio riservato = 1 punto; • fino a 2 mq di spazio riservato = 3 punti; • oltre 2 mq di spazio riservato = 5 punti; 	5	T

6. L' "offerta economica" potrà essere solo di tipo "migliorativo" e cioè dovrà contenere **un incremento** (*rialzo*) rispetto al canone annuale di locazione posto a base di gara indicato all'art.2. L'incremento minimo ammesso è di € 120,00/anno (centoventi/00). All'offerta migliore verrà assegnato il punteggio massimo previsto di 30 punti ed in proporzione alle altre offerte sarà attribuito un punteggio con tale riferimento.

Art.6

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

1. Potranno partecipare alla gara, fermo restando il possesso dei requisiti di partecipazione di cui al presente bando:

- *le persone fisiche;*
- *le imprese individuali;*
- *le società;*
- *le associazioni;*
- *i consorzi;*

2. Nel caso di concorrenti costituiti da imprese riunite o associate o da riunirsi o da associarsi o consorziarsi, la proposta e le dichiarazioni devono essere prodotte da ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'associazione o il consorzio. Nel caso di consorzi dovrà essere prodotta dichiarazione che indichi per quali consorziati il consorzio concorre e, relativamente a questi ultimi consorziati, opera il divieto di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma. Nel caso di associazione o consorzio non ancora costituiti, dovranno essere prodotte le dichiarazioni, rese da ogni concorrente, attestanti a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo. Nel caso di associazione o consorzio già costituiti, occorre produrre mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica del consorzio.

3. **Non possono partecipare alla gara, in nessuna forma, i soggetti che alla data di presentazione della domanda di cui all'art.8, comma 1, punto 1.1 del presente bando, siano in situazioni di morosità di qualunque tipo nei confronti del Comune di Giano dell'Umbria e/o nei confronti dello Stato, nonché coloro che, essendone tenuti per legge, non siano in regola con il DURC (regolarità contributiva).**

Art.7

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. Il soggetto partecipante, ovvero il legale rappresentante ed i soci ed i componenti per le imprese, società, associazioni e consorzi, ovvero l'eventuale institore o preposto o comunque taluna delle figure previste dall'art. 2203 all'art. 2213 del c.c., dovranno essere in possesso:

a) dei **requisiti di ordine generale** prescritti dal codice penale e comunque dalla legge in tema di capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, dall'art. 67 del D.Lgs 159/2011 in tema di condizioni ostative antimafia, dall'art.17 della Legge n.68/99 (*se soggetto all'obbligo*) e dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro del settore, dagli accordi sindacali integrativi e tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti, nonché dal D.Lgs. n. 81/2008 in tema di salute nei luoghi di lavoro;

b) dei **requisiti morali e professionali** prescritti per l'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande dall'art.71 del D.Lgs. n.59/2010 e dagli artt.7 e 8 della L.R. Umbria n.10/2014 e ss.mm.ii.; il possesso dei requisiti professionali per l'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande (*ristorazione*) è richiesto al legale rappresentante o altra persona delegata all'attività di somministrazione (*institore o preposto o comunque taluna delle figure previste dall'art. 2203 all'art. 2213 del c.c.*);

2. Per i soggetti che non risultano iscritti alla Camera di Commercio Industria e Artigianato alla data di presentazione della domanda di partecipazione o non risultano iscritti per la specifica attività oggetto del presente bando, l'iscrizione dovrà obbligatoriamente intervenire entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività al SUAPE prevista per poter dare avvio all'attività.

3. **La mancanza anche di uno solo dei requisiti di partecipazione previsti dal presente articolo invalida la domanda e comporta l'esclusione del richiedente.**

Art.8

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DOCUMENTAZIONE

1. Presentazione delle offerte

1.1 I soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Giano dell'Umbria – presso la sede operativa in Via Don Luigi Sturzo 9 – Loc. Bastardo – **entro le ore 13:00 del giorno 29 novembre 2024** un plico sigillato contenente la documentazione richiesta dal presente bando. È ammessa anche la presentazione a mezzo servizio postale o corriere, che dovrà comunque pervenire entro e non oltre il termine sopra indicato, pena l'esclusione dalla gara. Resta inteso che il recapito della busta contenente l'offerta e tutti i documenti specificati rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la busta stessa non giunga a destinazione in tempo utile, non potendo il Comune assumere alcuna responsabilità per l'eventuale mancato o ritardato recapito.

1.2 Il plico dovrà portare all'esterno le seguenti indicazioni:

- *denominazione del mittente;*
- *oggetto "Gara per la locazione del Rifugio San Gaspare"*

1.3 Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere le seguenti buste relative alle singole parti dell'offerta, ciascuna a sua volta debitamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e riportante le indicazioni come di seguito richieste.

1.4 **Busta contrassegnata dalla lettera "A"** riportante sull'esterno la scritta "*Documenti di partecipazione alla gara*" che dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) **Capitolato** debitamente firmato in ogni foglio dal soggetto che ha sottoscritto la domanda di partecipazione, a scopo di accettazione di tutte le condizioni in esso contenute;
- b) **Istanza di partecipazione** (*utilizzando il modello allegato al presente bando*) contenente anche il testo di dichiarazione su l'inesistenza di cause d'esclusione e sul possesso dei requisiti richiesti, accompagnata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- c) **Dichiarazione sostitutiva** (*utilizzando il modello allegato al presente bando*) su l'inesistenza di cause d'esclusione, da parte dei soggetti di cui all'art.7, comma 1, compresi eventuali direttori tecnici, e tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza (solo nel caso di soggetti diversi dalle persone fisiche);
- d) **Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.** (*ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 445/2000, in carta semplice, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'impresa, contenente tutti i dati di iscrizione*); i soggetti che non risultano iscritti alla data di presentazione della domanda di partecipazione o non risultano iscritti per la specifica attività oggetto del presente bando, devono produrre **dichiarazione sostitutiva** ai sensi del D.P.R. 445/2000 di impegno all'iscrizione alla C.C.I.A.A. obbligatoriamente entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla data di presentazione della Scia di avvio attività;
- e) **Cauzione provvisoria** pari a due mensilità del canone posto a base d'asta, pertanto, dell'importo di € 3.380,00 (dicansi euro tremilatrecentottanta/00) costituita, pena l'esclusione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Giano dell'Umbria;

1.5 **Busta contrassegnata dalla lettera "B"** riportante sull'esterno la scritta "*Offerta Tecnica*" che dovrà contenere la "**proposta di gestione della struttura e dell'attività**" redatta per le finalità di cui all'art.5 del presente bando; l'elaborato dovrà avere una lunghezza massima di 10 fogli formato A4 oltre ad eventuali allegati, se richiesti dal bando o dal capitolato, ovvero se ritenuti necessari ai fini dell'attribuzione di punteggi, il tutto firmato su ogni pagina dall'offerente.

1.6 **Busta contrassegnata dalla lettera "C"** riportante sull'esterno la scritta "*Offerta Economica*" che dovrà contenere soltanto la **dichiarazione d'offerta economica**, redatta in bollo da euro 16,00, utilizzando l'apposito modello al presente bando firmato dal sottoscrittore dell'istanza; il corrispettivo offerto deve essere indicato in cifre ed in lettere; eventuali offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o comunque non conformi allo schema sono escluse dalla gara; **non sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo a base d'appalto o con rialzo inferiore a quello minimo stabilito all'art.5, comma 6;** in questa busta non devono essere inseriti altri documenti, neppure la cauzione provvisoria.

Art.9

CASI DI ESCLUSIONE DALLA GARA

1. Sono da ritenersi esclusi, senza che si proceda ad apertura del plico, i concorrenti il cui plico:
 - *sia pervenuto dopo il termine perentorio previsto dal presente bando, indipendentemente dall'entità del ritardo e indipendentemente dalla data del timbro postale di spedizione, restando il recapito a rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile;*

- *non rechi all'esterno l'indicazione dell'oggetto dell'appalto o la denominazione del mittente concorrente, precisandosi che in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario è sufficiente l'indicazione dell'operatore economico designato mandatario o capogruppo;*
 - *presenti modalità di chiusura e di confezionamento difformi da quanto prescritto dagli atti di gara e tali da non assicurarne l'integrità o da consentirne l'apertura senza lasciare manomissioni o segni apprezzabili;*
 - *non sia integro o presenti strappi o altri segni palesi di manomissione tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza.*
2. Sono altresì esclusi i concorrenti il cui plico sia mancante di una delle buste contrassegnate con lettere A, B, C, previste dal presente bando.
3. Sono escluse le offerte, dopo l'apertura della busta contrassegnata con la lettera A, in cui la documentazione richiesta dal bando sia mancante, incompleta o irregolare rispetto a quanto prescritto.
4. Sono escluse le offerte, dopo l'apertura della busta contrassegnata con la lettera C, in cui la dichiarazione di offerta economica:
- *sia mancante della sottoscrizione del titolare o dell'amministratore munito di potere di rappresentanza;*
 - *sia mancante della indicazione del corrispettivo offerto;*
 - *contenga condizioni, precondizioni e/o richieste a cui l'offerta risulti subordinata;*
 - *sia in ribasso rispetto all'importo a base d'appalto o con rialzo inferiore a quello minimo stabilito all'art.5, comma 6.*
5. Il Comune esclude altresì i concorrenti per i quali accerti che le relative offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi; al riguardo, si precisa che la verifica e l'eventuale esclusione sono disposte dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica.
6. Si procederà comunque all'esclusione delle offerte in tutti i casi specificatamente previsti dal presente bando.
7. Non darà luogo all'esclusione dalla gara la presentazione di documenti non in regola con la vigente normativa sul "bollo". In quest'ultimo caso si procederà alla regolarizzazione della mancanza o dell'insufficienza del bollo a norma di legge.

Art.10

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA E DI AGGIUDICAZIONE

1. L'apertura delle buste contenenti le offerte presentate avrà luogo il **giorno 03 dDicembre 2024** dalle **ore 10:00** presso la sede comunale operativa in Via Don Luigi Sturzo 9 – Loc. Bastardo.
2. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara stessa o di rinviarne la data, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.
3. La Commissione giudicatrice in seduta pubblica provvede:
 - *alla verifica della regolarità formale delle offerte pervenute nel termine stabilito e procede all'apertura del plico denominato con la lettera "A";*
 - *alla verifica della completezza e validità dei documenti presentati dai concorrenti e, nel caso di riscontrata irregolarità sostanziale o formale, anche di uno solo dei documenti prodotti, esclude dalla gara il relativo concorrente;*
 - *all'apertura dei plichi contrassegnati con la lettera "B" relativi ai concorrenti ammessi, li numera e li sigla.*

4. La Commissione, in una o più sedute riservate, procede per ogni offerta ammessa all'attribuzione del giudizio di qualità per quanto riguarda le proposte di "gestione della struttura", attribuendo i punteggi come specificato all'art.5.
5. La Commissione procede, in seduta pubblica, a dare lettura dei punteggi attribuiti alle proposte di gestione, quindi all'apertura delle buste denominate con la lettera "C" contenenti le offerte economiche dei concorrenti ammessi alla gara, le numera e le sigla, quindi procede all'attribuzione del relativo punteggio come specificato all'art.5, comma 6.
6. La Commissione, dopo aver sommato i punteggi ottenuti da ciascun concorrente aggiudica in via provvisoria al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto.
7. Dei lavori della Commissione viene redatto apposito verbale.
8. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
9. Le offerte presentate non possono essere ritirate e non è consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta.
10. Mentre l'offerente rimane impegnato per effetto della presentazione dell'offerta stessa, il Comune non assumerà verso questi alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la gara in questione avranno conseguito piena efficacia giuridica.
11. L'aggiudicazione definitiva è disposta con determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore Urbanistica – Servizio Patrimonio – sulla base delle risultanze della Commissione giudicatrice previo accertamento dell'inesistenza di cause ostative all'aggiudicazione stessa.
12. Con lo stesso provvedimento di aggiudicazione viene disposto lo svincolo delle garanzie provvisorie per i concorrenti risultati non aggiudicatari.
13. In ogni caso il Comune si riserva la possibilità di non affidare la locazione qualora a seguito della procedura di gara ravvisi che le proposte di gestione dell'attività presentate non siano adeguate agli standard minimi richiesti.

Art.11

STIPULA DEL CONTRATTO

1. Il contratto di locazione, avente per oggetto quanto precisato all'art.1, sarà stipulato tra le parti, ai sensi della Legge 29 luglio 1978, n.392 "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*" e ss.mm.ii., entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva; nel caso in cui l'aggiudicatario previamente invitato non proceda alla sottoscrizione del contratto il Comune procederà all'incameramento della cauzione provvisoria.
2. Le clausole essenziali del contratto sono quelle contenute nel presente bando e nel Capitolato per cui quest'ultimo sarà parte integrante del contratto stesso unitamente all'offerta tecnica laddove contenga ulteriori specifici impegni cui il concorrente si è obbligato in sede di gara ai fini dell'attribuzione di punteggio.
3. Ai fini della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente costituire una garanzia definitiva a mezzo fideiussione o deposito (*in quest'ultimo caso potrà richiedere di far incassare al Comune la cauzione provvisoria e versare la differenza*), a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione, dell'importo pari a tre mensilità del canone di locazione contrattuale.
4. Lo svincolo/restituzione della cauzione/deposito avverrà solo a seguito del rilascio dell'immobile da parte del conduttore e previo accertamento del rispetto degli obblighi contrattualmente assunti; in caso di inadempienze accertate e contestate all'interessato, detta cauzione sarà definitivamente incamerata dal Comune a titolo di parziale risarcimento, fatte salve ulteriori azioni di legge che il Comune si riserva di compiere nei confronti dell'inadempiente.

5. Le spese di stipula del contratto di locazione sono interamente a carico del conduttore ivi comprese quelle per l'imposta di bollo e di registrazione per l'intera durata contrattuale.
6. E' vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità.

Art.12

SUB LOCAZIONE

1. È fatto divieto di sub locare a terzi l'immobile locato e le relative pertinenze, pena l'immediata risoluzione del contratto.

Art.13

CONTROVERSIE

1. Per le controversie derivanti dalla presente procedura è competente il TAR Umbria rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

Art.14

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Il trattamento di tutti i dati personali dei concorrenti avverrà conformemente alle disposizioni del Codice in materia di protezione dei dati personali, D.lgs. n. 196/2003 (*Codice Privacy*), del Regolamento (UE) n. 679/2016 e delle Autorizzazioni e Provvedimenti emessi dall'Autorità Garante per la protezione dei dati personali.
2. A tal proposito si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento saranno trattati ed utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini conseguenti agli adempimenti richiesti dalla gara e dal contratto e per l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui trattasi, consentiti dalla legge e dai provvedimenti del garante; il conferimento dei dati è obbligatorio; i dati raccolti possono essere oggetto di comunicazione ai presenti alle operazioni di gara, al personale dipendente dell'amministrazione coinvolto per ragioni di servizio e ai soggetti esterni incaricati di compiti inerenti la procedura di gara e la stipulazione e la gestione del contratto, a tutti soggetti aventi titolo ex legge n. 241/1990 e D.Lgs. n. 267/2000, ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di procedimenti di pubblica evidenza, agli organi dell'autorità giudiziaria e di altra autorità competente in materia di vigilanza sugli enti pubblici; titolare del trattamento è il Comune di Giano dell'Umbria. I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196.

Art.15

NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non previsto nel presente bando e nel relativo capitolato, si fa richiamo alle norme del regolamento sulla contabilità generale dello Stato (R.D. 23 maggio 1924, n. 827) ed alle norme in materia di contratti di locazione di cui alla della Legge 29 luglio 1978, n.392 "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*" e ss.mm.ii., nonché alle norme del codice civile in materia di contratti di affitti di azienda ed ai principi del Codice dei Contratti pubblici.

Art.16

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Ai sensi e per gli effetti della L. n.241/90 il Responsabile del procedimento di cui al presente bando è il Dott. Massim Zampedri – Responsabile del Settore Urbanistica e Servizio Patrimonio del Comune di Giano dell’Umbria.
2. Il Servizio cui è attribuito il procedimento ed al quale gli interessati possono rivolgersi per informazioni è il seguente: Comune di Giano dell’Umbria – Settore Urbanistica – Servizio Patrimonio – Sede Operativa di Via Don Luigi Sturzo 9 – 06030 Loc. Bastardo – 0742-931943 urbanistica@giano.umbria.it.

Giano dell’Umbria, lì 07 Novembre 2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

f.to Dott. Massimo Zampedri