



# **COMUNE DI SANT' ANGELO LE FRATTE**

( Provincia di Potenza )

85050 – Largo S. Michele, 3 - Tel. 0975/38.65.02 – Fax 0975/38.67.86

Codice Fiscale 80002570762

[www.comune.santangelolefratte.pz.it](http://www.comune.santangelolefratte.pz.it)

## **AREA N. 3 – TECNICO/MANUTENTIVA**

### **AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN SANT'ANGELO LE FRATTE, ALLA VIA REGINA MARGHERITA CON DESTINAZIONE AD ATTIVITÀ COMMERCIALE "CANTINA LETTERARIA".**

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale N. 109 del 01/12/2021 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, del RD n. 2440 del 1923, nonché degli artt. 29 e ss. del vigente Regolamento Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 29.11.2000, il Comune di Sant'Angelo Le Fratte intende locare il sotto elencato immobile di sua proprietà, sito in Via Regina Margherita che per sua natura ed ubicazione risulta idoneo ad essere locato a terzi per attività commerciale.

Finalità dell'Ente nell'assegnare in locazione l'immobile di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di locazione adeguato, ma anche tendere alla rivitalizzazione del centro storico e alla promozione generale del territorio e della manifestazione "cantine aperte", in tale ottica ha inteso mettere a disposizione del locatario, da individuare con le procedure di seguito descritte, sia i locali per lo svolgimento dell'attività commerciale che gli ambienti e gli spazi per l'allestimento di mostre o eventi anche con finalità formative, per la diffusione della cultura del vino, alle condizioni di cui al capitolato di locazione (*ora innanzi capitolato*) e a fronte del pagamento di un canone.

#### **DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ E DELLE FINALITÀ**

La concessione in locazione delle unità immobiliari e degli spazi come descritti nel capitolato, è finalizzata come indicato in premesse all'apertura di un esercizio commerciale da destinare a "**cantina letteraria**" (*ora innanzi cantina*) in cui il locatario si impegna a gestire in proprio l'attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui all'art. 2 della L.P. 14.7.2000 n. 9 e a cui dovrà essere obbligatoriamente affiancata l'attività culturale rivolta principalmente alla diffusione verso i visitatori di percorsi didattici e laboratori del gusto dedicati alla vitivinicoltura, ivi compreso un itinerario da definirsi lungo il percorso paesaggistico e naturale delle Cantine

E' vietata l'installazione e l'uso di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

Il Locatario si obbliga ad eseguire in proprio la gestione della "cantina" e l'organizzazione del programma culturale negli orari e con le specificazioni indicate nell'offerta, con divieto di cessione totale o parziale a terzi.

Spetta al locatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell'avvio dell'attività commerciale presso i competenti uffici comunali e dell'apertura dell'impresa alimentare presso i competenti organi di Igiene Pubblica dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari.

Anche l'acquisizione delle eventuali autorizzazioni per la realizzazione di pubblici eventi / spettacoli da svolgersi all'aperto è a carico del Locatario.

Il Locatario, ferme restando le attività di cui all'art. 1, può attivare ulteriori servizi e soluzioni migliorative



compatibili con la struttura, previa accordo con l'Amministrazione comunale e concernenti servizi di Cultura, Turismo, Politiche giovanili o quant'altro compatibile con le caratteristiche dei luoghi e per i quali sarà in grado di ottenere le relative concessioni, convenzioni, autorizzazioni e conformità rilasciate dal soggetto abilitato.

I servizi aggiuntivi proposti in sede di gara non possono comportare oneri a carico dell'Amministrazione comunale e costituiscono obbligazioni contrattuali.

Ulteriori proposte o attività non ricomprese nell'offerta tecnica che verranno proposte e inserite nei programmi analitici trimestrali o mensili, verranno preventivamente concordate con l'amministrazione comunale e dovranno essere svolte regolarmente al pari di quanto esposto nell'offerta tecnica complessiva.

### **BENI IMMOBILI E SPAZI**

I beni oggetto del presente bando sono censiti in N.C.E.U. del comune di Sant'Angelo le Fratte al foglio 9, p.lla 325, sub 12, come meglio individuati negli elaborati planimetrici allegati al capitolato.

Oltre a quanto sopra specificato, il locatario potrà disporre degli spazi esterni del palazzo Galasso, del terrazzo soprastante il giardino superiore e degli ambienti della sala consiliare per l'organizzazione, previo accordo e relativo nulla osta dell'Amministrazione comunale, di eventi culturali, spettacoli ed eventi formativi per le finalità descritte nell'articolo 1 del presente capitolato.

Sarà inoltre possibile per il gestore, proporre l'organizzazione di eventi e/o manifestazioni su aree pubbliche di proprietà comunale (polifunzionale loc. Cupa, anfiteatro, ecc.) previo nulla osta e pagamento della TOSAP.

I locali di cui sopra vengono messi a disposizione del locatario nelle condizioni manutentivi in cui si trovano al momento della pubblicazione dell'avviso pubblico per la locazione degli stessi, a tale scopo lo stesso, prima della formulazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente effettuare un sopralluogo per l'accertamento dello stato dei luoghi.

Sono inoltre a carico del locatario eventuali modifiche e integrazioni degli impianti tecnologici già realizzati dal Comune e necessari per un migliore svolgimento dell'attività, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8.

Ai sensi del D.M. n. 37/2008, la situazione degli impianti a servizio dei locali di cui sopra è quella risultante dalla documentazione consegnata in allegato al verbale di consegna.

Al termine del contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il locatario deve produrre al Comune una dichiarazione riguardante le eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo di uso e fornire le relative schede degli impianti aggiornate.

I partecipanti all'asta possono prendere visione dei locali prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta, previo appuntamento, da concordare con il personale dell'area tecnica del Comune di Sant'Angelo Le Fratte, geom. Giuseppe De Vito (tel. 0975/386502; [giuseppe.devito@comune.santangelolefratte.pz.it](mailto:giuseppe.devito@comune.santangelolefratte.pz.it)); geom. Antonio Dolce (tel. 0975/386502; [antonio.dolce@comune.santangelolefratte.pz.it](mailto:antonio.dolce@comune.santangelolefratte.pz.it)).

La documentazione tecnica è comunque reperibile sul sito istituzionale all'indirizzo: [www.comune.santangelolefratte.pz.it](http://www.comune.santangelolefratte.pz.it) e allegata al presente bando d'asta.

### **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA**

Il locatario deve versare al Comune, per l'utilizzo dei locali il canone posto a base di gara incrementato dell'offerta formulata dallo stesso nel procedimento di gara.

Il canone annuo, derivante dall'offerta presentata dal locatario in sede di gara sul canone base, maggiorato dell'Iva nella misura di legge, fissato dal Comune, deve essere versato in rate trimestrali anticipate, entro il giorno 5 del mese, al Tesoriere Comunale secondo le modalità che saranno concordate con il locatario in sede di stipula del contratto.



Il predetto canone è soggetto ad IVA con aliquota ordinaria ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 633/72.

Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di contratto, sulla base del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi).

L'aggiornamento annuo diviene operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

In caso di ritardo superiore a mesi 3 (tre) nel pagamento di ciascuna rata del canone, l'Amministrazione ha la facoltà di risolvere di diritto il contratto secondo quanto previsto all'art. 16, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge.

Le spese di registrazione del contratto di locazione ed i suoi eventuali rinnovi, nonché tasse e spese di esazione e quietanze, faranno carico, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 392/78, all'aggiudicatario ed al Comune in parti uguali. Le spese di bollo saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il canone di locazione posto a base di gara, così come stabilito dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 01/12/2021 con cui si è altresì provveduto ad approvare il presente capitolato, è pari ad € 3.360,00 all'anno (diconsi euro tremilatrecentosessanta per ogni anno), con offerta da formulare al rialzo sul predetto canone.

All'aggiudicazione per la locazione dell'immobile di che trattasi e delle relative pertinenze, si provvederà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

### **DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione ha validità dalla data di sottoscrizione del contratto e per anni 6 (sei), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore almeno 12 (dodici) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione mediante raccomandata A.R..

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale uso.

Per le necessarie puntualizzazioni si rimanda la contenuto del Capitolato.

### **PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trova.

**Il contratto di locazione é regolato dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato Capitolato per la locazione immobili comunale, da considerarsi parte integrante e sostanziale del medesimo, dal Codice Civile, dalla Legge 392/1978 e s.m.i**

Restano a carico dell'aggiudicatario i lavori ulteriori, rispetto allo stato predetto e comunque tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile.

Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso.

Per le necessarie puntualizzazioni si rimanda la contenuto del Capitolato.

### **SCelta DEL CONTRAENTE**

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse tra cui imprese singole, i consorzi, i raggruppamenti temporanei d'impresa (RTI) costituiti e costituendi e che siano in possesso della piena



capacità di agire, sia persona fisica che persona giuridica.

Possono partecipare alla procedura anche società costituenti per la realizzazione degli interventi e per la gestione economica e funzionale dell'immobile con obbligo di costituire le stesse entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

La costituenda dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando, e diventerà concessionaria a titolo originario.

I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale e indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

Essi dovranno presentare apposita dichiarazione (allegato: dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza o di impegno alla costituzione di newco) in cui esprimono l'intenzione di costituire la Società indicandone le quote ed, inoltre, dovranno attestare singolarmente l'effettivo possesso dei requisiti di ordine generale.

I soci restano tuttavia solidalmente obbligati relativamente agli impegni assunti con la presentazione dell'offerta fino alla costituzione della nuova società.

In analogia a quanto previsto sopra in caso di società già costituite, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti da tutte le società.

Non possono essere presentate offerte indeterminate, condizionate e d'importo pari o inferiore ai prezzi posti a base di gara.

Non è ammessa offerta per persona da nominare.

La procedura scelta è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs 50/2016, ad offerte segrete, valutando sia l'aspetto qualità, in base agli elementi di seguito individuati e sia confrontando il prezzo offerto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso. L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al prezzo posto a base d'asta, l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. 827/1924.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e si prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare l'immobile ai partecipanti che versino in situazioni di morosità verso l'Amministrazione Comunale.

Il locatario si impegna a svolgere le attività per le finalità di cui all'art. 2 del Capitolato, con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande secondo l'orario indicato nell'offerta tecnica. La cantina dovrà inoltre rimanere aperta in occasione dello svolgimento di eventi previsti dall'amministrazione comunale e che interessano i rimanenti ambienti del Palazzo Galasso dove è altresì collocato il museo del viaggiatore, che proseguono oltre l'orario normale di apertura (previa comunicazione della modifica temporanea di orario al Servizio comunale competente).

Ai sensi dell'art. 21 della L.P. 14.7.2000 n. 9, deve comunicare l'eventuale giorno di riposo settimanale al Comune di Sant'Angelo le Fratte.

I periodi di chiusura, ferie o altro, dovranno essere comunicati con anticipo di 30 giorni al Comune, salvo per cause non dipendenti dalla volontà del locatario.

Nulla spetta al locatario, a qualsiasi titolo, a causa ed in dipendenza di impossibilità di funzionamento della "cantina" per fatto di terzi o per fatti imprevisti e imprevedibili non imputabili al Comune di Sant'Angelo le Fratte.

Nell'esercizio pubblico non potranno essere installati e usati apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.



Il locatario si impegna a realizzare il progetto culturale proponendo le attività previste dall'offerta tecnica che dovranno essere compatibili alle finalità previste dal presente capitolato, tenendo conto delle caratteristiche e delle funzioni che il plesso immobiliare presenta, nei confronti delle quali, le stesse non dovranno creare situazioni di conflitto e disagio. Durante la gestione, si impegna a trasmettere il programma analitico trimestrale o mensile delle attività all'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di vietare lo svolgimento di attività ricomprese nel programma qualora si pongano in contrasto con l'offerta tecnica presentata o con l'attività e le finalità istituzionali dell'Ente.

Il locatario assume altresì l'obbligo di consentire all'Amministrazione comunale di accedere alla struttura per verificare il rispetto di tutte le condizioni contrattuali.

Nello svolgimento dell'attività il Locatario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i locali e lo spazio esterno descritti nell'art. 3, che riceve in locazione, nonché le attrezzature e gli spazi messi a disposizione, come elencati nel verbale di consegna, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione ed ordinaria manutenzione, e obbligandosi altresì a restituirli al Comune alla scadenza del contratto stesso, nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.

Il Locatario si obbliga altresì a reintegrare le attrezzature danneggiate per cause derivanti dal non corretto utilizzo e danneggiamento, anche se imputabili a terzi.

Il locatario si obbliga a fornire i servizi di **divulgazione del percorso artistico-culturale, di conoscenza e valorizzazione del mondo della vitivinicoltura italiana e lucana**, assicurandone, per tutta la durata della concessione, continuità, regolarità e qualità.

La gestione commerciale dell'esercizio viene effettuata ad esclusiva cura e vantaggio del Locatario.

Il locatario si obbliga ad allestire, all'interno dell'unità immobiliare collocata al piano ammezzato dell'unità immobiliare, gli spazi per una mostra permanente sull'arte e il mondo vitivinicolo italiano.

Il Locatario dovrà altresì farsi parte diligente, anche attraverso un'adeguata pubblicità interna agli spazi e al locale concesso, affinché:

- le consumazioni si effettuino negli spazi concessi a tale scopo;
- gli utenti della "cantina" mantengano un comportamento appropriato all'interno e all'esterno del locale, senza creare situazioni di conflitto;
- sia consentito l'accesso gratuito a tutti i visitatori, anche se diversi dagli avventori del locale, agli spazi del museo/percorso del vino che dovrà essere allestito a sua cura e spese dal locatario e dallo stesso gestito senza ulteriori oneri per l'amministrazione

### **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

Le offerte saranno valutate da una Commissione tecnica, ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs 50/2016, in base ai seguenti criteri di valutazione:

<b>Offerta tecnico/organizzativa (qualità del progetto proposto)</b>	<b>Max 90 (novanta) punti</b>
<b>Offerta economica (rialzo su canone posto a base d'asta)</b>	<b>Max 10 (dieci) punti</b>

La Commissione giudicatrice sarà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La Commissione giudicatrice sarà composta di tre componenti, di cui uno con funzioni di presidente. L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta complessivamente più vantaggiosa, risultante dalla sommatoria dei punteggi assegnati, singolarmente, all'offerta tecnico-organizzativa e all'offerta economica. Il Comune locatario si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta, purché validamente espressa e ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione comunale, sia sotto il profilo tecnico-organizzativo che economico.



In caso di parità di punteggio complessivo, si procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che avrà ottenuto il migliore punteggio relativo all'offerta tecnico-organizzativa (qualità dell'offerta).

**All'offerta tecnico/organizzativa (qualità del progetto proposto)** verrà attribuito un punteggio massimo di 90 punti, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e rispettivi criteri motivazionali e pesi ponderali.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
Qualità della proposta di " <i>cantina letteraria</i> " in riferimento all'originalità, all'innovatività dell'attività che verrà svolta e capacità di offrire prodotti e servizi di qualità.	20
Qualità del progetto di allestimento e riqualificazione dello spazio da destinare alla " <i>cantina</i> ".	10
Utilizzo per la somministrazione di prodotti tipici locali che valorizzino le eccellenze del territorio lucano e/o prodotti agricoli a filiera corta	10
Qualità del progetto di allestimento del percorso artistico-culturale, di conoscenza e valorizzazione del mondo della vitivinicoltura italiana e lucana	20
Esperienza del titolare e/o legale rappresentante nel settore specifico dell'attività (curriculum di studio e professionale)	10
Qualità del progetto di promozione del territorio con manifestazioni ed eventi a carattere attrattivo e di divulgazione in ambito sovraregionale.	20

**L'attribuzione dei punteggi da parte della commissione**, sarà effettuata attraverso:

*la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari*

I coefficienti, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun criterio o sub-criterio avente natura qualitativa saranno determinati:

- a) mediante l'attribuzione discrezionale da parte di ogni commissario del coefficiente sulla base dei criteri metodologici (motivazionali) specificati nel presente disciplinare e sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFF.	CRITERI METODOLOGICI
APPENA SUFFICIENTE	0,00	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,25	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.
ADEGUATO	0.50	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque significativi.
BUONO	0,75	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e



		buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.
OTTIMO	<b>1,00</b>	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della S.A. e alle potenzialità medie delle ditte candidate di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

Saranno ammissibili punteggi intermedi qualora ritenuto necessario da parte dei Commissari.

**N.B.** Qualora le offerte presentino elementi non direttamente calzanti rispetto ai criteri motivazionali sopra specificati i commissari potranno elaborare delle compensazioni e/o adeguamenti di giudizio ponderando e pesando gli scostamenti rispetto ai criteri standard.

**N.B.1** la presentazione di relazioni di offerta senza un contenuto sostanziale e/o di mera forma, equivarrà a mancata presentazione dell'offerta e, pertanto, comporterà l'esclusione del candidato qualora il parametro risulti "obbligatorio".

- b) determinando la media dei coefficienti espressi da tutti i commissari su ciascun criterio o sub criterio;
- c) attribuendo il coefficiente uno al valore medio massimo, riferito al criterio o sub criterio considerato, e proporzionando linearmente a tale media massima gli altri valori medi delle altre offerte;

**N.B.2** Saranno esclusi dalla gara e, pertanto, non si procederà all'apertura della loro offerta economica, i concorrenti il cui punteggio tecnico attribuito dalla Commissione in relazione a criteri di valutazione dell'offerta tecnica, come sopra indicati, sarà complessivamente inferiore a 50/90

Al fine di non alterare i pesi stabiliti per i vari criteri di valutazione, se nessun concorrente ottiene sui criteri di valutazione tecnica aventi natura qualitativa il punteggio pari al peso complessivo assegnato agli stessi, è effettuata la c.d. "riparametrazione".

Si procederà con riferimento ad ogni singolo criterio ed alla somma dei punti conseguiti da ciascun concorrente nei criteri di valutazione di natura qualitativa, a normalizzare (riparametratura) tali valori delle medie dei coefficienti attribuiti ad ogni concorrente dai commissari. La normalizzazione consisterà nell'attribuzione del punteggio massimo previsto dalla presente lettera d'invito (per i requisiti aventi natura qualitativa) al candidato che totalizzerà la maggior somma dei punteggi conseguiti nei diversi parametri discrezionali. Agli altri candidati sarà incrementata la somma del punteggio conseguito negli stessi parametri su base proporzionale.

**N.B.3** Si precisa che l'applicazione della soglia di sbarramento di cui sopra nonché la determinazione della soglia di anomalia sarà effettuata con riferimento ai punteggi conseguiti prima della riparametrazione di cui sopra.

**All'offerta economica (rialzo sul canone posto a base d'asta)**, verrà attribuito un punteggio massimo di 10 punti sulla base dell'importo annuo offerto dal concorrente. All'importo più alto sarà assegnato il massimo del punteggio, agli altri offerenti un punteggio parametrato sulla base dell'offerta dagli stessi formulata secondo l'applicazione della seguente **formula:  $P_i \times 10 / P_{max}$**  (ove  $P_i$  è l'offerta i-esima in esame,  $P_{max}$  l'offerta migliore e 10 il punteggio massimo attribuibile).

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il



giorno **martedì 15 marzo 2022 alle ore 12,00** dello stesso, a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: "ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN SANT'ANGELO LE FRATTE - VIA REGINA MARGHERITA E DESTINATO AD USO COMMERCIALE "CANTINA LETTERARIA".

Ciascun offerente potrà presentare una sola offerta per l'immobile in oggetto.

Il plico, con l'indicazione esterna del mittente, dovrà essere recapitato a: Comune di Sant'Angelo Le Fratte - c/o Protocollo Generale, Largo San Michele n. 3 - 85050 Ferrara - nei giorni dal lunedì al Sabato dalle ore 8,30 alle ore 13,00.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Sant'Angelo Le Fratte.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale deve contenere al suo interno 3 (tre) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, la dicitura: ASTA PUBBLICA CANTINA LETTERARIA e rispettivamente la dicitura:

#### **BUSTA A: DOCUMENTAZIONE**

In tale busta, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione, in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente (Ditta individuale, Società, RTI costituiti e costituenti ( ed una ogni offerente in caso di offerta congiunta) corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:

- Le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, eventuale iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, qualifica dell'offerente);
- Di aver preso visione dell'avviso d'asta e dello schema contrattuale e di accettarne il contenuto, senza condizione o riserva alcuna;
- Di avere preso visione della documentazione tecnica, di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui il bene attualmente si trova, nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgervi;
- Di non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell' art.80 Dlgs.n.50/2016;
- Di non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti della Pubblica Amministrazione;
- Di non trovarsi nella condizione di interdetto, di inabilitato o di fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- Di non aver subito condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale;
- L'inesistenza di cause ostative (di divieto, di sospensione e di decadenza) di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo n. 159/2011 (disposizioni antimafia);
- In caso d'impresa, che la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di uno di tali stati. Se il concorrente è una società commerciale, dette dichiarazioni dovranno essere prodotte





da:

- tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo;
- tutti i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per gli altri tipi di società;
- in caso di raggruppamenti temporanei d'impresa costituiti, questi dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza.

Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% dell'importo del canone annuo posto a base d'asta, con versamento con bonifico bancario IT86 R031 3942 3300 0000 0202 222, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.

Essendo il contratto a canone crescente, l'importo del deposito cauzionale dovrà essere calcolato sul canone a base d'asta determinato per l'ultima annualità (canone annuale a regime) ossia pari ad € 3.360,00.

In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

Dichiarazione (da inserire nella busta A) a cura dell'offerente:

- di conoscere l'immobile come individuato nel relativo bando in pubblicazione, la destinazione urbanistica del medesimo e gli eventuali vincoli, nonché il Regolamento comunale per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Sant'Angelo Le Fratte, approvato con Delibera di C. C. N. 56 DEL 29.11.2000;
- di essersi recato presso l'immobile e di avere preso visione delle condizioni dello stesso sotto ogni profilo (dimensionale, manutentivo e inerente ogni altra circostanza descrittiva dello stesso).
- di impegnarsi espressamente a rispettare le disposizioni comunali riguardanti gli orari di apertura dell'attività

## **BUSTA B: PROPOSTA PROGETTUALE**

Tale busta deve contenere una relazione sintetica (max 10 pagine, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in concessione.

NB: La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa il cui mancato o ritardato adempimento potrà esser valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di risoluzione del contratto (si veda il modello predisposto dall'amministrazione Allegato: Dichiarazione di impegno).

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei criteri di cui all'art. 20 "Criteri di selezione e valutazione delle offerte" del Capitolato.

## **BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA**

Tale busta deve contenere l'offerta, in bollo (€ 16,00), datata e sottoscritta dal partecipante con l'indicazione in cifre e lettere della percentuale di rialzo offerto rispetto ai canoni annuali crescenti posti a base d'asta e riportati cui all'art. 20 "Criteri di selezione e valutazione delle offerte" del Capitolato.

Tale offerta, a pena di esclusione, deve essere contenuta in busta chiusa, perfettamente integra con l'indicazione all'esterno del mittente, dell'oggetto dell'asta e la dicitura "Offerta economica" e dovrà essere unica per ogni lotto.

I partecipanti alla gara dovranno offrire una percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare



i canoni di locazione crescenti annualmente dovuti, sulle rispettive basi d'asta (dovrà essere offerta un'unica percentuale di rialzo valida per ogni annualità).

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate. Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

L'offerta economica dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (Allegato: Modello Offerta Economica).

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

**LA BUSTA CON L'OFFERTA ECONOMICA VA INSERITA CHIUSA NEL PLICO PRICIPALE E CIO' A PENA DI ESCLUSIONE.**

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

I lavori della Commissione di gara, nominata ai sensi dell'art.77 del D.Lgs. 50/2016 inizieranno il giorno 16 marzo 2022 alle ore 10.00, presso una sala della Residenza Municipale, posta in Largo San Michele n. 3 - 85050 Sant'Angelo Le Fratte (Pz);

Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede comunale a tal fine individuata. Il calendario delle sedute pubbliche verrà reso noto tramite apposita comunicazione.

La procedura è la seguente:

- ✓ Esecuzione della ammissione amministrativa in seduta pubblica;
- ✓ Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procede alla valutazione delle proposte progettuali e all'assegnazione dei punteggi, sulla base degli elementi indicati nel presente bando;
- ✓ Successivamente, in seduta pubblica, la commissione:
  - Rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto i punteggi minimi sopra indicati;
  - Procede all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
  - Determina l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune



resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Sant'Angelo Le Fratte, non si pervenisse alla conclusione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio.

Nel caso della decadenza di cui al punto sopra indicato l'Amministrazione potrà procedere all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico o per qualunque altro evento ad essa imputabile che non consenta la stipula della relativa concessione.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente bando di gara, si rinvia alle disposizioni contenute nel Capitolato a cui si fa specifico rimando.

Eventuali informazioni o chiarimenti potranno essere formulati per iscritto all'indirizzo PEC dell'Ente che è il seguente: [comune.santangelolefratte@cert.ruparbasilicata.pz.it](mailto:comune.santangelolefratte@cert.ruparbasilicata.pz.it)

Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile sono fornite entro il quarto giorno antecedente alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione in forma anonima sul sito dell'Ente.

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio del Comune di Sant'Angelo Le Fratte e sul sito dell'Ente [www.comune.santangelolefratte.pz.it](http://www.comune.santangelolefratte.pz.it), sull'albo pretorio comunale e sull'osservatorio Regionale dei Contratti (<https://portalebandi.regione.basilicata.it/PortaleBandi/homeAltri.jsp>).

### **INFORMATIVA SULLA PRIVACY**

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 D.Lgs 196/2003 e ss.mm.ii., si informa che:

- i dati richiesti sono raccolti al fine dell'aggiudicazione di che trattasi e le modalità di trattamento ineriscono la verifica dell'idoneità alla partecipazione dei concorrenti;
- il titolare del trattamento è il Comune di Sant'Angelo Le Fratte;
- il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.
- il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il responsabile del procedimento è la Responsabile dell'Area n. 3 – Tecnico Manutentiva del Comune di Sant'Angelo Le Fratte.

Dalla residenza municipale, lì 18/02/2022

Il Responsabile dell'Area n. 3 – Tecnico Manutentiva  
*f.to geom. Michele LAURINO*