



# COMUNE DI ACQUAFONDATA

Provincia di Frosinone

03040 Piazza Caduti n.5 Tel. 0776- 584432 - Fax 0776-584097 C.F. 810021050605 P.I 00347470601  
e-mail: [comuneacquafondata@libero.it](mailto:comuneacquafondata@libero.it) pec [comuneacquafondata@cert-posta.it](mailto:comuneacquafondata@cert-posta.it)

## BANDO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI UNA PORZIONE DEL LOCALE DENOMINATO MUSEO DELLA ZAMPOGNA- LABORATORI ARTE E MESTIERI DELLA TRADIZIONE CONTADINA". SITO IN ACQUAFONDATA LOCALITA' "TERRE DI S.ANTONINO"

In esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 28/12/2022 e della determinazione a contrattare n.28 del 04-04-2024

### SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale di Acquafondata intende concedere in locazione ad un soggetto privato (in seguito denominato anche conduttore) una porzione della struttura Comunale denominata "Museo della Zampogna- Laboratori arti e mestieri, facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, nella quale possono essere esercitate tutte le attività compatibili con la zona agricola e con la destinazione d'uso dell'immobile.

#### **Art. 1. Finalità.**

Il Comune di Acquafondata intende concedere in uso una porzione dell'immobile sito in località "Terre di S.Antonino (il fabbricato esposto più a sud della struttura), distinto in catasto al foglio n.9 part.1469 categoria catastale C/3 classe 2 superficie catastale 2083 mq rendita catastale € 1.503,82, secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

#### **Art. 2. Oggetto.**

L'immobile che si intende concedere in locazione è ubicato in zona periferica e precisamente in località "Terre di S.Antonino ed è costituito da un piano terra composto da n.3 vani, servizi igienici, disimpegno e portico, da un piano primo composto da n.4 vani, servizi igienici, n.2 disimpegni e un'area pertinenziale di mq.5.250, il tutto meglio evidenziato nelle planimetrie allegate (P1-P2-P3-P4-P5).

Il locale oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando, nel locale in argomento, sono presenti degli arredie delle attrezzature di proprietà del precedente conduttore e quindi non rientranti in tale procedura di affidamento.

#### **Art. 3. Durata della locazione.**

La locazione avrà durata di sei anni rinnovabile per ulteriore sei anni.

La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall'assegnazione.

Gli eventuali lavori relativi all'immobile oggetto di locazione dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore e previo accordo-autorizzazione del competente ufficio comunale, con rinuncia del locatario a pretendere gli indennizzi di cui all'art. 1592 e ss. del codice civile.

Ove nel corso degli anni di locazione dovessero intervenire modifiche legislative tali da rendere necessari interventi strutturali sull'immobile per lo svolgimento delle attività in essere sull'immobile medesimo i relativi oneri e i lavori, da realizzare ai sensi dei periodi precedenti, saranno ad esclusivo carico del

conduttore.

L'Amministrazione ha facoltà di risolvere il contratto di locazione ai sensi dell'articolo 1456 e seguenti del codice Civile. Anche in tal caso i lavori eseguiti resteranno in proprietà del Comune senza che alcun rimborso sia dovuto.

#### **Art. 4. Canone di locazione annuo**

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti.

Il canone concessorio sarà annualmente adeguato - a partire dal secondo anno - in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente (100%).

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

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente **l'allegato 3** allegato al presente bando.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate semestrali anticipate con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni semestre (10 Gennaio per il semestre Gennaio – Giugno e 10 Luglio per il semestre Luglio – Dicembre), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

Il mancato pagamento di una sola rata del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

#### **Art. 5. Soggetti legittimati a partecipare alla gara**

Possono presentare istanza:

- le persone giuridiche regolarmente costituite in possesso dei seguenti requisiti:
  - 1) requisiti di carattere generale come di seguito specificato;
  - 2) requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59;

##### **1) elenco requisiti di carattere generale:**

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e non deve avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- di non aver riportato condanne penali passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
- che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011;
- di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;
- di non aver reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- di non trovarsi in situazioni di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;
- di non essere debitore nei confronti del Comune di Acquafondata di somme di denaro per canoni, affitti, indennità a qualsiasi titolo, ed altri tributi comunali;
- Inoltre per le imprese individuali o per le società, devono essere dichiarati i sottoelencati requisiti morali e professionali previsti dal D.Lgs. 26.3.2010 n. 59, art. 71, che devono essere posseduti dal titolare, o dal legale rappresentante o da una "persona preposta" all'attività commerciale.

##### **2) elenco requisiti di carattere morale**

- di non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza, salvo aver ottenuto la

riabilitazione;

- di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, per delitti non colposi, per una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto una pena superiore al minimo edittale;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitto contro la persona commesso con violenza, estorsione;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compreso i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel corso del quinquennio precedente la gara, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
- di non essere sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 (normativa antimafia) ovvero a misure di sicurezza;
- di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, per reati contro la moralità pubblica ed il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti, per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, nonché per reati relativi ad infrazioni alle norme sui giochi;

### **2.1 requisiti di carattere professionale**

- di avere, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore e/o di avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato;
- di essere iscritto, presso la C.C.I.A.A. per un'attività compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di locazione;

### **2.2. dichiarazioni integrative**

- di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel bando, senza alcuna riserva;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario;
- di essere consapevole che in caso di aggiudicazione saranno a proprio carico l'ottenimento delle licenze necessarie per avviare l'attività commerciale, nonché di tutte le procedure per avviare gli allacci a tutte le utenze pubbliche presenti nel locale;
- di essersi recato sul posto, di aver esaminato l'immobile richiesto in locazione, di accettarlo nel suo attuale stato di consistenza, di manutenzione ed impiantistica e di aver tenuto conto di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sull'offerta esonerando il Comune di Acquafonata da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di contratto, registro, le relative trascrizioni ed ogni altra spesa inerente o conseguente alla locazione;
- di essere a conoscenza che qualora in seguito ai controlli effettuati d'ufficio dalla stazione appaltante emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione sostitutiva, ove risultasse affidataria, decadrà ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000 da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione e sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni, oltre ad incorrere in responsabilità penale in base al disposto dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano trattati - anche con strumenti informatici, - esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa, nel pieno rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i.;

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso.

### **Art. 6. Cause di esclusione**

Sono esclusi dalla partecipazione al bando i soggetti che si trovano in una delle situazioni specificamente individuate dall'art. 94 del D. Lgs. 36/2023.

Sono, inoltre, esclusi dalla partecipazione al presente bando i soggetti (persone fisiche o giuridiche) che abbiano debiti certi, liquidi ed esigibili, di qualunque natura nei confronti del Comune o che abbiano già avuto precedenti rapporti gestori con il Comune e che si siano interrotti illegittimamente e/o senza giustificato motivo.

#### **Art. 7. Requisiti professionali.**

E' ammesso a partecipare alla gara chi posseda alla data di sottoscrizione del contratto di concessione il seguente requisito di carattere professionale:

- C.C.I.A.A. per un'attività compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di locazione;

#### **Art. 8. Criteri di aggiudicazione. OFFERTA PIÙ VANTAGGIOSA.**

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

### **CRITERI E PUNTEGGI**

#### **8.1) OFFERTA TECNICA: FINO AD UN MASSIMO DI 80 PUNTI**

- A) proposta progettuale di gestione dell'immobile fino a 25 punti;**
- B) progetto di miglioramento dell'immobile (lavori di sistemazione, tinteggiatura ecc.) fino a 10 punti;**
- C) quantità di personale dipendente impiegato e da impiegare fino a 10 punti;**
  - da 0 a 1 dipendenti..... 3 punti
  - da 0 a 2 dipendenti.....5 punti
  - oltre 2 dipendenti .....10 punti
- D) esperienza specifica (valutazione Curriculum del personale e di ogni documentazione professionale strettamente legate alle attività del settore) fino a 5 punti;**
- E) imprenditori di giovane età compresa tra 20 e 35 anni fino a 15 punti**
  - da 20 anni a 25 anni --- 15 punti
  - da 26 anni a 30 anni --- 10 punti
  - da 31 anni a 35 anni --- 5 punti
- F) piano delle attività promozionali (comunicazione, organizzazione eventi promozione di prodotti tipici locali) del locale fino a 5 punti;**
- G) imprenditori con residenza da almeno un anno nel territorio di Acquafondata --- 5 punti**
- H) capacità di attivare forme di sinergia tra le diverse realtà commerciali ed associative locali fino a 5 punti;**

#### **8.2) OFFERTA ECONOMICA : FINO AD UN MASSIMO DI 20 PUNTI**

L'interessato dovrà formulare un'offerta in aumento rispetto al canone di locazione annuo posto a base di gara che è pari ad euro 4.200,00 abbattuto di € 1.000,00 per il primo anno e di € 500,00 per il secondo anno, quale sconto per favorire l'avviamento dell'attività.

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 =  $\frac{\text{offerta presainesame} \times 20}{\text{offerta più alta}}$  (punteggio massimo)

Per la formulazione dell'offerta deve essere utilizzato esclusivamente l'allegato 2 allegato al presente bando. Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo.

## DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI

Si precisa che per la determinazione del punteggio relativo a ciascun soggetto offerente avverrà utilizzando il metodo aggregativo-compensatore, come definito dall'allegato P al D.P.R. 5 ottobre 2010 n.507, determinando i coefficienti come di seguito indicato:

per quanto riguarda gli elementi di valutazione qualitativa attraverso la media dei coefficienti variabili tra zero ed uno attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

- non sufficiente (0)
- sufficiente (0,20)
- discreto (0,40)
- buono (0,60)
- ottimo (0,80)
- eccellente (1,00)

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, si procederà ad estrazione a sorte dell'Impresa aggiudicataria.

La proposta formulata costituisce impegno unilaterale. Per ciò che attiene alle penalità ed alle cause di rescissione del contratto si rinvia ai contenuti del contratto di locazione che forma parte integrante del presente bando, nonché alla normativa vigente in materia.

Si precisa che la mancata attivazione della soluzione proposta dalla data di sottoscrizione del contratto, nel **termine di tre mesi**, eventualmente prorogabile per comprovati motivi per ulteriori tre mesi, comporta la facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere alla risoluzione del contratto. In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare il contratto di locazione con il soggetto che segue in graduatoria.

### Art. 9. Obblighi principali del conduttore.

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- a) intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di concessione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti;
- b) **pagare semestralmente, in via anticipata**, il canone di concessione quale risulterà ad esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di concessione;
- c) provvedere alle **manutenzioni ordinarie** dei locali e degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;
- d) **garantire l'effettivo e diretto esercizio dell'attività** e l'apertura al pubblico in almeno l'80% della somma di tutti i fine settimana (52 sabati e 52 domeniche) e 15 giorni festivi dell'anno (per un totale di 92 su 116) ed in almeno l'80% della somma di tutti i giorni della stagione estiva individuata con decorrenza dal 1° giugno al 30 settembre di ogni anno (almeno 97 su 122 giorni), pena la risoluzione del contratto;
- e) **intestare a proprio carico tutte le utenze** e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore;
- f) sono a carico del soggetto conduttore **gli oneri per eventuali interventi di miglioria** sull'immobile ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione dell'attività. Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve **essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale** e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;

- g) tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore;
- h) assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Acquafondata da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

Il complesso immobiliare sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Il concessionario si impegna:

- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'attuazione del progetto di cui all'offerta tecnica, incluso l'adeguamento di conformità degli impianti, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- a realizzare, a proprie cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di cui all'offerta aggiudicataria, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica;
- a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Acquafondata la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo: o le certificazioni di collaudo statico.
- ad acquisire tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti; • ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e della qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 2- bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. ;
- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività proposte in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo; • a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso, quale ripristino, adeguamento normativo ed impiantistico, di riqualificazione del patrimonio in generale nei termini e con le modalità stabilite nel presente bando, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.

#### **Art. 10. Termine e modalità di presentazione della domanda e dell'offerta.**

La presentazione dell'offerta dovrà avvenire secondo quanto stabilito nei punti seguenti:

- a) il **termine** ultimo per la **presentazione dell'offerta** è fissato per il **giorno 19/04/2024 ore 13:00**;
- b) il termine è perentorio e non sono ammesse offerte tardive;
- c) il recapito tempestivo dell'offerta in ogni caso è a rischio esclusivo dell'offerente e la Stazione Appaltante non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi del ritardo o del mancato recapito;
- d) il termine per la presentazione di **quesiti** è fissato per il **12/04/2024 ore 13:00**;
- e) l'avvio di espletamento della **procedura di gara** avverrà il **20.05.2024 ore 16:00** salvo modifiche;

#### **Modalità di presentazione dell'offerta:**

La procedura si svolge, ai sensi dell'art. 25 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., in modalità interamente telematica attraverso l'utilizzo della piattaforma dalla centrale di committenza "**DigitalPa della C.U.A. XIV Comunità Montana Valle di Comino - Atina**", raggiungibile al sito internet: <https://cmvallecomino.acquistitelematici.it>, mediante la quale sono gestite le fasi di pubblicazione, presentazione, analisi, valutazione e aggiudicazione dell'offerta, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni, con le modalità tecniche di seguito indicate, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente disciplinare di gara.

#### **DEFINIZIONI INTERPRETATIVE PER L'UTILIZZO DELLA PROCEDURA TELEMATICA**

Si riporta di seguito il significato dei principali termini indicati nei successivi articoli:

**Abilitazione:** risultato del procedimento che consente l'accesso e la partecipazione degli Operatori Economici abilitati al Sistema informatico, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 36/2023, per lo svolgimento della gara telematica.

**Account:** insieme dei codici personali di identificazione costituiti da e-mail e password che consentono alle imprese abilitate l'accesso al Sistema e la partecipazione alla gara telematica.

**Firma digitale:** è uno dei requisiti che l'offerta deve possedere per essere giuridicamente rilevante e per garantirne inviolabilità/integrità e provenienza. È il risultato della procedura informatica (validazione) basata su certificazione qualificata rilasciata da un certificatore accreditato e generata mediante un dispositivo per la creazione di una firma sicura come disciplinata dal D.Lgs. 82 del 7.03.2005 (codice dell'amministrazione digitale).

La firma digitale si basa su un sistema cosiddetto a "chiavi asimmetriche", ossia due serie di caratteri alfanumerici, appositamente generati dal sistema: una chiave è conosciuta dal solo firmatario (chiave segreta), l'altra conoscibile da chiunque (chiave pubblica). La chiave segreta è necessaria alla sottoscrizione dei documenti. La chiave pubblica è necessaria alla verifica della effettiva provenienza del documento dal titolare. La sicurezza di un simile sistema risiede nel fatto che ad ogni chiave pubblica corrisponde una sola chiave segreta, e che, con la conoscenza della sola chiave pubblica, è impossibile riuscire a risalire alla chiave segreta.

#### **AVVERTENZE:**

Gli Operatori Economici concorrenti che partecipano alla presente procedura telematica, esonerano espressamente il Gestore del Sistema e i loro dipendenti e collaboratori da ogni responsabilità relativa a qualsiasi malfunzionamento o difetto relativo ai servizi di connettività necessari a raggiungere il sistema attraverso la rete pubblica di telecomunicazioni.

Gli Operatori Economici concorrenti si impegnano, anche nei confronti dei propri dipendenti, ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative necessarie ad assicurare la riservatezza e la protezione degli strumenti informatici (email e password) assegnati.

Il mancato e non corretto utilizzo degli appositi strumenti informatici di volta in volta richiesti nel corso della procedura costituisce una violazione delle presenti regole, che può comportare la sospensione o la revoca dell'abilitazione, oltre al risarcimento dei danni eventualmente provocati.

#### **ABILITAZIONE ALLA GARA:**

1. Gli operatori economici interessati alla partecipazione alla presente procedura, qualora non ancora accreditati presso il portale, devono necessariamente fare richiesta d'iscrizione all'Albo Fornitori e Professionisti, attraverso il link <https://cmvallecomino.acquistitelematici.it>.
2. La richiesta d'iscrizione avviene compilando gli appositi form on line che danno a ciascun operatore economico la possibilità di inserire i propri dati anagrafici, le proprie certificazioni e/o abilitazioni e quant'altro occorra per l'accreditamento del soggetto, in ciascuna delle categorie merceologiche di competenza.
3. Una volta completato l'inserimento dei propri dati, gli operatori economici, seguendo le istruzioni fornite a video, devono confermarli. Dopo la conferma possono essere accettati (accreditati) dall'Ente all'interno dell'Albo Fornitori e Professionisti.
4. Alla conclusione della procedura di inserimento dei propri dati, bisogna necessariamente procedere alla fase di abilitazione alla gara. Questa avviene collegandosi al sito <https://cmvallecomino.acquistitelematici.it>.
5. Fatto ciò i concorrenti potranno, previo espletamento di tutte le formalità amministrative, partecipare alla gara.
6. Poiché sono ammesse a presentare offerta anche imprese appositamente e temporaneamente raggruppate nei modi prescritti dall'art. 68 del D.Lgs. 36/2023, ogni impresa facente parte del Raggruppamento o del Consorzio dovrà effettuare tutte le operazioni precedentemente previste (**accreditamento al portale**).

La redazione dell'offerta dovrà avvenire seguendo le diverse fasi successive della procedura prevista dal sistema, che consentono di predisporre le seguenti Buste Telematiche: BUSTA AMMINISTRATIVA, BUSTA TECNICA e BUSTA ECONOMICA.

## **BUSTA AMMINISTRATIVA**

Nella busta di risposta amministrativa il concorrente dovrà inserire:

- istanza di partecipazione (ALLEGATO 1), sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente (pena l'esclusione) con firma non autenticata oppure con firma digitale;
- copia fotostatica non autenticata di un documento valido di identità del sottoscrittore;
- eventuale procura legittimante il sottoscrittore della domanda di partecipazione e della relativa offerta;

## **BUSTA TECNICA**

Nella busta di risposta tecnica il concorrente dovrà inserire:

- offerta tecnico organizzativa (ALLEGATO 2).

L'offerta tecnico organizzativa verrà valutata dalla Commissione giudicatrice, in base agli elementi di valutazione e ai rispettivi criteri motivazionali e pesi ponderali indicati al punto 8-criteri di aggiudicazione. La busta di risposta tecnica dovrà essere sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente.

## **BUSTA ECONOMICA**

Nella busta di risposta economica il concorrente dovrà inserire:

- l'allegato 3 offerta economica

L'allegato 3 offerta economica dovrà contenere esclusivamente l'offerta economica e comunque riportare, a pena di esclusione, tutti i dati ivi richiesti.

La stessa deve essere redatta in lingua italiana, su carta resa legale mediante l'apposizione di marca da bollo del valore di € 16,00, e deve contenere l'indicazione del canone di locazione offerto, di importo in aumento rispetto al canone a base di gara. Saranno ammesse esclusivamente offerte in aumento sull'importo a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in ribasso. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

La busta di risposta economica dovrà essere sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente.

La data della seduta pubblica per l'apertura delle offerte verrà comunicata tramite il portale DigitalPa della C.U.A. XIV Comunità Montana Valle di Comino - Atina e sul sito del Comune alla voce "Bandi e avvisi". Si svolgerà presso la sala riunioni della sede Comunale.

N.B- Nella produzione dei documenti in PDF di cui è richiesta scansione, si raccomanda l'utilizzo di una risoluzione grafica medio bassa, in modalità monocromatica (o scala di grigi), che non comprometta la leggibilità del documento ma che, nel contempo, non produca file di dimensioni eccessive che ne rendano difficile il caricamento.

-Non saranno prese in considerazione offerte presentate senza documentazione tecnica.

- A pena di esclusione dalla presente gara, la documentazione amministrativa e tecnica deve essere priva di qualsiasi indicazione diretta o indiretta di carattere economico relativa all'offerta presentata.

## **Art. 11. Espletamento della gara e procedura di aggiudicazione.**

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di negoziazione 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.

## **PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

La Commissione giudicatrice, nel giorno e nell'ora fissati dall'art.10, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini prescritti e all'immediata apertura delle Buste "Documentazione amministrativa" per la verifica della regolarità della documentazione presentata e delle dichiarazioni circa il possesso dei requisiti dei concorrenti, al fine della loro ammissione alla gara.

La Commissione proseguirà, in seduta pubblica, all'apertura delle Buste "Offerta tecnico-organizzativa" per il riscontro del loro contenuto.

La Commissione proseguirà quindi i propri lavori in una o più sedute riservate ai fini della valutazione delle Offerte tecnico-organizzative e dell'attribuzione dei relativi punteggi per ogni elemento di valutazione di natura qualitativa.



La Commissione attribuirà i punteggi di valutazione sulla base dei criteri motivazionali indicati al precedente art.8, e delle specifiche attribuzioni verrà redatto apposito verbale.

La Commissione potrà avvalersi anche di eventuali consulenti e potrà altresì articolare la propria attività in sottocommissioni composte dai componenti della stessa Commissione con compiti esclusivamente preparatori e di analisi, con esclusione di qualsiasi attività valutativa, che sarà invece compiuta dalla Commissione riunita in collegio perfetto.

Alle operazioni di gara in seduta pubblica potrà partecipare chiunque ne abbia interesse, ma soltanto i legali rappresentanti dei concorrenti avranno diritto di intervenire e di chiedere la verbalizzazione delle proprie dichiarazioni, nonché di presentare l'eventuale preavviso di ricorso.

La Commissione giudicatrice, terminate le operazioni di valutazione dell'Offerta tecnico organizzativa in una o più sedute riservate, sarà convocata in seduta pubblica, previa pubblicazione sul sito web del Comune della data e **dell'ora, con almeno 3 (tre) giorni di anticipo**, e procederà:

- alla lettura dei punteggi attribuiti a ciascun concorrente in relazione agli elementi di valutazione dell'Offerta tecnico-organizzativa;
- all'apertura delle buste "Offerta economica";
- alla lettura, ad alta voce, del canone offerto;
- alla determinazione della graduatoria finale e alla individuazione del concorrente aggiudicatario provvisorio della concessione.

Il verbale di gara relativo alla locazione di cui trattasi non avrà in alcun caso l'efficacia del contratto, che verrà stipulato dopo d'intervenuta efficacia della determinazione di approvazione delle operazioni della commissione e di aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'esito favorevole della verifica delle dichiarazioni rese in sede di gara e all'acquisizione della documentazione comprovante i requisiti.

Il contratto sarà stipulato in forma di atto pubblico amministrativo.

#### **ART.12- OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO – EVENTUALI CONSEGUENZE**

Il concorrente risultato aggiudicatario a seguito delle verifiche e acquisizioni documentali di legge sarà invitato a presentare, entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, i seguenti documenti:

- la ricevuta del deposito delle spese di contratto comprese imposte di bollo, di registro ed accessorie, che sono a carico del concessionario per intero;
- una cauzione definitiva, pari a 2 mensilità del canone, a garanzia degli obblighi assunti, mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale BANCA POPOLARE DEL CASSINATE filiale di S.ELIA FIUMERAPIDO IBAN: IT 49B053727437000010366730 con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in località terre di S.Antonino in Acquafondata).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario.

- **stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:**
  - A garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti e incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di Euro 500.000,00 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici.
  - A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.
- Qualora, nel termine previsto, l'aggiudicatario non provveda a quanto richiesto e non si presenti per la stipulazione del contratto nel giorno stabilito, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione.

È prevista la decadenza automatica della concessione principalmente nei seguenti casi:

- il Concessionario non destini l'immobile all'attività proposta con l'offerta tecnica;
- il Concessionario sia debitore moroso nei confronti del Concedente per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;
- il Concessionario subconceda in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente, fatta eccezione di quanto previsto dell'art. 36 della L. 392/78.

### **ART.13 - SPESE CONTRATTUALI E REGISTRAZIONE**

Tutte le spese, comprese le imposte, inerenti e conseguenti alla procedura concorsuale, nonché quelle relative alla stipula dell'atto di locazione, saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **ART.14 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento di gara è il geom. Petrarcone Francesco, responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Acquafondata.

### **ART.15 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

La procedura di gara è regolamentata dal presente bando, dagli allegati tutti approvati con determinazione n.28 del 04-04-2024. La procedura di gara è disciplinata, inoltre, dalle vigenti norme generali in materia di procedimento amministrativo (Legge 241/1990 e successive modifiche), dalla legge 392/1978 in materia di locazioni commerciali, dal codice civile, dalle disposizioni normative in materia di gestione dei beni di proprietà degli enti pubblici (R.D. 2440/1923 e R.D. 827/1924), dal D.Lgs. 59/2010 art. 71 per quanto attiene ai requisiti soggettivi per l'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande.

Troveranno applicazione, altresì, le disposizioni in materia di soccorso istruttorio e di cauzione definitiva, come disciplinate dal D.Lgs. 36/2023 e successive modifiche.

Il presente bando è escluso dalle disposizioni di cui al D.Lgs 36/2023 se non nelle parti espressamente richiamate .

### **ART.16. TRATTAMENTO DEI DATI RISERVATI**

Ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. i dati richiesti ai concorrenti risultano essenziali ai fini dell'ammissione alla procedura. I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., del D.Lgs. 101/2018 e del regolamento UE n. 679/2016 (GDPR),esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente disciplinare ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto di compravendita. Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa, è il Comune di Acquafondata in persona del Sindaco pro-tempore, con sede in Acquafondata, Piazza dei Caduti n.5, e-mail [comuneacquafondata@libero.it](mailto:comuneacquafondata@libero.it). Il responsabile del trattamento è lo scrivente geom.Petrarcone Francesco ([comuneacquafondata@cert-posta.it](mailto:comuneacquafondata@cert-posta.it)).

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo l'esercizio del diritto di accesso civico generalizzato, il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri concorrenti alla gara così come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati in sede di gara o comunque previsti per legge.

Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente sono pubblicati sul sito internet del Comune di Acquafondata :[www.comune.acquafondata.fr.it](http://www.comune.acquafondata.fr.it) .

Acquafondata, lì 04/04/2024

Il Responsabile del procedimento  
Geom.Petrarcone Francesco

