



COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE

PROVINCIA DI FERMO

AVVISO PUBBLICO

**PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE SITO
IN VIA UMBERTO I N. 2 PER ATTIVITA' DI SERVIZIO COMMERCIALE USO BAR**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

rende noto che questo Ente, al fine della valorizzazione dei beni immobili di sua proprietà e favorire l'insediamento di attività che valorizzino l'offerta commerciale e la fruizione del sistema urbano centrale, intende procedere con il presente avviso ad una selezione pubblica per la cessione in locazione dell'immobile di proprietà del Comune, sito in Via Umberto I, n. 2, ai sensi della Legge n. 392/78, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, rotazione, proporzionalità e trasparenza.

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE

Sede legale Piazza Vittorio Emanuele II, 34,

63816 Francavilla d'Ete (FM)

C.F. 81001090448 – P.Iva 00427400445

Telefono 0734/966131

Mail: ragioneria@comunefrancavilladete.it PEC: pecomune.francavilladete@emarche.it

sito web istituzionale: www.comunefrancavilladete.it ;

Il responsabile del procedimento è la dott.ssa Marta Liberini, Responsabile del Servizio Finanziario, tel. 0734/966131, e-mail: ragioneria@comunefrancavilladete.it ;

INFORMAZIONI GENERALI

L'immobile, distinto al NCEU al foglio n° 6 mappale n° 50 sub. 1-2, della superficie commerciale lorda di circa mq. 87, e destinato prioritariamente ad esercizio commerciale (BAR) viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sprovvisto di mobili ed arredi.

I locali e gli spazi oggetto del presente avviso pubblico consistono:

- Piano Terra, composto da ampio locale, accessibile da Via Umberto I (intersezione con Piazza Marconi) di circa mq. 43;
- Piano Primo composto da n. 2 locali, accessibili sia da scala a chiocciola collegata con il piano terra sia da un ingresso ubicato sulla scalinata della Torre dell'orologio di Piazza Marconi, di circa mq. 44, di cui uno adibito ai servizi igienici di mq. 5,00.

I locali, oggetto del presente procedimento, alla scadenza del contratto di locazione, dovranno obbligatoriamente essere riconsegnati nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà dell'immobile.



COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE

PROVINCIA DI FERMO

DURATA DELL'AFFIDAMENTO

La locazione, trattandosi di locazione commerciale è regolamentata dall'art. 27 della Legge n. 392/78 e s.m., avrà durata di **anni 6 (sei)**, e sarà rinnovata tacitamente per ulteriori anni 6 (sei).

Alla scadenza del primo rinnovo, vale a dire al termine del 12° (dodicesimo) anno, il contratto si risolve automaticamente, senza necessità di corrispondenza tra le parti, escludendo un ulteriore tacito rinnovo.

Il contratto di intende risolto ove l'immobile venga adibito ad attività diversa rispetto a quella pattuita o l'attività medesima venga, per qualsiasi motivo, sospesa, salvo le eccezioni previste dalla legge.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione stabilito e messo a base di aggiudicazione per la conduzione in affitto dell'immobile parte da una base di Euro 400,00 (quattrocento/00) mensili, oltre IVA ove dovuta ovvero Euro 28.800,00 (ventottomilaottocento/00) per sei anni, definito sulla base delle dimensioni dello stesso e del valore stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2021, 2° semestre.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, su richiesta del Locatore, in base agli indici Istat, nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Le spese di registrazione del contratto saranno a carico del conduttore. Saranno a carico del conduttore tutte le spese inerenti al consumo di acqua, energia elettrica, gas metano, Tassa sui Rifiuti, Tassa di occupazione del suolo pubblico, Imposta sulla pubblicità e relative spese di voltura delle utenze, nonché i lavori di ordinaria manutenzione dei locali.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente procedura i soggetti, siano essi persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti sottoindicati:

A. REQUISITI SOGGETTIVI

1. Essere in possesso dei diritti politici e civili;
2. Non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinano incapacità a contrattare con la P.A. ai sensi dell'art. 120 della Legge n. 689/81;
3. Non essere interdetti, inabilitati o falliti e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
4. Essere in regola con la legislazione antimafia;
5. Essere iscritti al registro delle imprese o la cui istanza sia in corso di istruttoria o di presentazione per il servizio di somministrazione bevande e alimenti;
6. Non avere pendenze legali od economiche con il Comune di Francavilla d'Ete e di essere in regola con il Documento Unico Regolarità Contributiva.

B. REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE:

I richiedenti devono possedere i requisiti di ordine generale per poter contrarre con la pubblica amministrazione ed avere i requisiti di ordine professionale specifici per lo svolgimento di attività commerciale. In particolare:



COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE

PROVINCIA DI FERMO

1. essere iscritti al Registro delle Imprese della competente Camera di Commercio per l'oggetto inerente all'attività da svolgere.
2. possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del d.lgs. 59/2010;
3. aver esercitato attività analoga a quella del presente bando nell'ultimo triennio.

Nel caso di impresa non iscritta al momento della presentazione della domanda, la partecipazione alla selezione è ammessa, ma il requisito dell'iscrizione alla competente Camera di Commercio e/o registro di competenza dovrà essere obbligatoriamente posseduto precedentemente alla stipula del contratto a seguito di comunicazione di aggiudicazione provvisoria, a pena della decadenza dell'aggiudicazione.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE:

L'affidamento della locazione commerciale avverrà, nel rispetto dei principi di cui agli artt. 17 e 4 d.lgs. 50 del 2016 e s.m.i., con aggiudicazione al soggetto che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia ottenuto il miglior punteggio sommando quello derivante dalla valutazione degli elementi tecnico-qualitativi di gestione (Massimo 80 punti) e quello derivante dagli elementi economici (Massimo 20 punti).

Criterio n. 1: valutazione degli elementi tecnico-qualitativi di gestione: punteggio massimo pari a 80

DESCRIZIONE ELEMENTI VALUTAZIONE UTILI PER ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO	CRITERIO PER ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO
A1) Impresa giovanile; (Max punti 15)	Da 25-30 anni:.....15 pt Da 31-35 anni:.....10 pt Da 36-40 anni:.....6 pt Dal 41-45 anni:.....3 pt Oltre i 46 anni:.....0 pt
A2) Impresa femminile. (Max punti 10) <i>Si ha una rilevanza della componente femminile nei seguenti casi:</i> 1. le imprese individuali in cui il titolare è una donna; 2. le società di persone o le società cooperative in cui la maggioranza dei soci è costituita da donne o la maggioranza delle quote di capitale è detenuta da donne; 3. le società di capitali in cui la maggioranza dei componenti dell'organo di amministrazione è costituita da donne o la maggioranza delle quote di capitale è detenuta da donne; 4. i consorzi composti dal 51% o più da imprese femminili come sopra definite.	Si:.....10 pt No:.....0 pt
A3) Requisiti professionali valutazione Curriculum del personale preposto all'attività di somministrazione composto da titolo di studio attinente, corsi abilitanti e/o certificazioni professionali ed esperienza lavorativa (Max punti 10)	Nessun titolo:.....0 pt Esperienza lavorativa nel settore:.....3 pt Attestato di qualifica di un corso professionale:.....5 pt Titolo di studio, diploma e/o laurea attinente:.....8 pt Esperienza, Titolo di studio e Corsi di specializzazione:10 pt
A4) Progetto tecnico di gestione. (Max 10 punti) Articolazione dell'offerta gastronomica/dolciaria proposta ai clienti nell'arco della giornata. Articolazione degli orari e dei giorni di apertura al pubblico etc.	Assente:.....0 pt Insoddisfacente:.....2 pt Soddisfacente:..... 5 pt Buono:..... 7 pt Ottimo:.....10 pt
A5) Progetto d'arredo urbano, installazione di gazebo su piazza, tavoli e arredi ad uso esterno, porta sigarette etc. (Max punti 15)	Assente:.....0 pt Non soddisfacente:.....2 pt Soddisfacente:.....5 pt Discreto:.....8 pt Buono:.....12 pt Ottimo:.....15 pt



COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE

PROVINCIA DI FERMO

A6) Programma delle attività promozionali di tipo turistico, culturale, enogastronomico etc da organizzare ogni anno per l'intera durata del contratto presso l'immobile (preferibilmente nel periodo aprile-settembre) anche, eventualmente, in collaborazione con le realtà associative locali (es.: comunicazione, organizzazione eventi, promozione di prodotti tipici locali e territoriali); (Max punti 15)*	Da 5 a 7 interventi l'anno:.....3 pt Da 8 a 10 interventi l'anno:.....8 pt Oltre 10 interventi l'anno:.....15 pt
*A pena esclusione è prevista organizzazione di almeno 5 eventi l'anno	
A7) Offerta di servizi aggiuntivi EXTRA (non attinenti l'attività in oggetto) (Max 5 punti) Tv satellitare, Wi-fi Libero, Angolo Libri; Giornali gratis, Servizio Fotocopie, abbonamento Pay-Tv per trasmissione eventi sportivi, Servizio gratuito ricevimento pacchi etc	Meno di 3 servizi:.....0 pt Da 3 a 5 servizi extra:.....1 pt Da 6 a 10 servizi extra:.....3 pt Oltre 11 servizi extra:..... 5 pt
TOTALE PUNTEGGIO MASSIMO	80 punti

*A6) Non sono ammesse offerte tecniche che non prevedono organizzazione di eventi e/o attività promozionali, turistiche etc o che prevedono meno di 5 interventi annuali.

I progetti di cui ai punti A4), A5) e A6), pena esclusione, dovranno essere presentati e recepiti quale parte integrante del contratto e, in caso di aggiudicazione, saranno soggetti a verifica di esecuzione da parte del locatore tramite proprio incaricato;

Criterio n. 2: valutazione degli elementi economici (punteggio massimo pari a 20)

B1) Offerta in aumento rispetto al canone di locazione annuo posto a base di gara che è pari ad euro 4.800,00 annui, pari ad euro 400,00 mensili oltre IVA ove dovuta nella misura di legge.	Il canone offerto verrà valutato secondo la seguente formula matematica di attribuzione del punteggio con arrotondamento in eccesso: $\text{punteggio da attribuire all'offerta} = \frac{\text{offerta presa in esame} \times 20 (\text{punteggio massimo})}{\text{offerta migliore}}$
TOTALE PUNTEGGIO MASSIMO	20 punti

Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo o mensile posto a base di gara ma solo in rialzo.

Qualora due o più imprese abbiano conseguito il medesimo punteggio complessivo 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.

GARANZIE RICHIESTE

Ai fini della stipula del contratto di locazione:

1. L'aggiudicatario dovrà versare un deposito cauzionale pari a n. 3 mensilità (come risultante dalla offerta economica), in favore della tesoreria del Comune di Francavilla d'Ete;
2. L'aggiudicatario dovrà presentare una garanzia fidejussoria, intestata al Comune, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, per un importo di € 72.600,00, costituita da fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata per l'intera durata del contratto (12 anni) dal giorno della stipula del contratto. Tale garanzia dovrà coprire
 - i. Valore dell'intero canone di locazione per intero periodo;
 - ii. Eventi e/o attività promozionali, turistiche etc obbligatori (min. 5 interventi annui) non realizzati ai quali è stato dato un valore di Euro 250,00 cad.



COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE

PROVINCIA DI FERMO

3. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione.
4. L'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare con compagnia assicurativa, le seguenti polizze:
 - i. Polizza per il rischio locativo (incendio, scoppio, danneggiamenti, ecc.);
 - ii. Polizza RCT/RCO – Responsabilità Civile verso Terzi, a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività per eventi, cose e persone, nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività.
5. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

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

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La partecipazione alla selezione dovrà pervenire esclusivamente o per iscritto a mano mediante plico chiuso, direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, Piazza Vittorio Emanuele II n. 34 o a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: pecomune.francavilladete@emarche.it.

A pena esclusione il plico/PEC dovrà riportare la seguente dicitura: *"Procedura di selezione per la locazione dell'immobile ubicato in Via Umberto I n. 2, da adibire a Bar"* e dovrà essere consegnata entro il termine perentorio del **07 gennaio 2022 ore 13:00.**

A pena di esclusione il plico dovrà essere debitamente sigillato (cioè chiuso con striscia di carta incollata o nastro adesivo o equivalente) e controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà recare all'esterno – oltre all' intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso – la dicitura *"Procedura di selezione per la locazione dell'immobile ubicato in Via Umberto I n. 2, da adibire a Bar"*

Il plico dovrà contenere al suo interno, pena esclusione dalla partecipazione alla selezione, tre buste separate che dovranno essere indicate A – Documentazione, B – Offerta Tecnica, C – Offerta economica, nello specifico:

1. **BUSTA A - Documentazione:** contenente, a pena di esclusione dalla selezione:
 - a. la Domanda di partecipazione alla procedura in oggetto del presente avviso (Allegato A);
 - b. Dichiarazioni sostitutive, in carta semplice e sottoscritta dal legale rappresentante e/o da soggetti muniti di rappresentanza sui requisiti di partecipazione (Allegato A);
 - c. Sottoscrizione per accettazione dello schema di contratto;
 - d. Copia fotostatica del documento d'identità del titolare dell'impresa. Nel caso di raggruppamenti l'istanza dovrà indicare la Ditta capogruppo ed essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti riuniti in consorzio o associazione temporanea. Alla dichiarazione dovrà essere allegata copia fotostatica del documento d'identità di tutti i titolari partecipanti.
2. **BUSTA B – OFFERTA TECNICA:** contenente, a pena di esclusione dalla selezione, l'Offerta Tecnica datata, timbrata e sottoscritta utilizzando l'apposito modulo allegato al presente avviso (ALLEGATO B).
3. **BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA:** contenente, a pena di esclusione dalla selezione, l'Offerta Economica datata, timbrata e sottoscritta utilizzando l'apposito modulo allegato al presente avviso (ALLEGATO C).



COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE

PROVINCIA DI FERMO

PROCEDURA DI SELEZIONE

FASE 1:

Il Presidente della Commissione ovvero il Responsabile del Servizio provvederà, presso gli uffici del Comune di Francavilla d'Ete, a:

- verificare la regolarità formale dei plichi presentati dai concorrenti e apertura degli stessi;
- verificare la presenza della necessaria documentazione e apertura della busta A - documentazione amministrativa;
- verificare il possesso dei requisiti generali dei concorrenti al fine della loro ammissione alla selezione, sulla base delle dichiarazioni da essi prodotte con la busta A;
- apertura della busta B - offerta tecnico e C - offerta economica con lettura e successiva formulazione della graduatoria dei partecipanti ed proposta di nomina dell'aggiudicatario al responsabile del Servizio;

FASE 2: Comunicazione di aggiudicazione provvisoria ai partecipanti;

FASE 3: verifica e controlli dei requisiti e aggiudicazione effettiva a tutti gli effetti di legge;

FASE 4: stipula del contratto di aggiudicazione di immobile.

ULTERIORI INFORMAZIONI

A conclusione dell'intera procedura, l'assegnatario che avrà accettato l'assegnazione, dovrà stipulare un contratto di locazione nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di assegnazione definitiva.

Il Comune di Francavilla d'Ete si riserva di procedere all'assegnazione dell'immobile al miglior offerente.

La Amministrazione aggiudicatrice si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali forniti avverrà ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE n. 679/2016 esclusivamente per finalità connesse al presente avviso.

PUBBLICAZIONE AVVISO

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Francavilla d'Ete (www.comunefrancavilladete.it), alla voce "Amministrazione trasparente" "BANDI DI GARA e CONTRATTI" sottocategoria "Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura attivi", sull'Albo Pretorio on line del Comune, in allegato alla determina di approvazione.



Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Marta Liberini