



UNIONE DEI COMUNI VALLE DEL SAVIO

Provincia di Forlì-Cesena

P.G.N. 20787/131

ASTA PUBBLICA

PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE ADIBITO A PUBBLICO ESERCIZIO, SITO NEL COMUNE DI MONTIANO

In esecuzione della deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, n. 29 del 23.03.2021 e della determinazione dirigenziale n. 333 del 26.05.2021, e sulla base della Legge n. 392 del 27 luglio 1978

SI RENDE NOTO

che il giorno **giovedì 1 luglio alle ore 9.00** nella Sede dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, sita presso il Palazzo Comunale di Cesena, in Piazza del Popolo n. 10, davanti al Dirigente del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, si terrà un pubblico esperimento d'asta, ad unico e definitivo incanto, per la locazione di un:

IMMOBILE ADIBITO A PUBBLICO ESERCIZIO, SITO NEL COMUNE DI MONTIANO, PIAZZA MAGGIORE N. 7 - 8. DESCRIZIONE CATASTALE: MONTIANO - CAT. FABBRICATI FG. 3, PART. 63, SUB. 7.

L'immobile, oggetto del presente bando, verrà locato privo di arredo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive se e come esistenti.

Si rimanda per maggiori dettagli alla scheda tecnico descrittiva dell'immobile, di cui all'*allegato A*.

La presente procedura non è comprensiva dell'occupazione di suolo pubblico ai fini dell'utilizzo della Piazza circostante, la quale potrà essere oggetto di specifica e successiva richiesta da parte dell'aggiudicatario, qualora avesse interesse a presentarla.

1. CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Il canone annuo a base d'asta è di **Euro 3.720,00 (Euro tremilasettecentoventi/00)** ed è soggetto ad IVA.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione dell'immobile, oggetto del presente bando, è pari ad anni sei (6), rinnovabile di sei anni in sei anni, ai sensi degli artt. 27 e 28, Legge n. 392 del 27.07.1978.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla presente asta possono partecipare esclusivamente le società e le imprese individuali in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- requisiti di cui all'art. 6 Legge Regionale n. 14 del 26.07.2003;
- il titolare o legale rappresentante o delegato all'attività commerciale e comunque i soggetti previsti dalla legge, devono possedere i requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. n. 59 del 26/03/2010 e non devono essere soggetti alle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. 159/2011 (antimafia) e s.m.i.
- non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione per la partecipazione elencate dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, né in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (art. 32-quater Codice Penale);
- non dovranno essere state sottoposte, negli ultimi cinque anni, a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo, ad amministrazione controllata né ad ogni altra analoga situazione e per le stesse non dovranno essere in corso procedure per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- non avere in corso contenziosi con il Comune di Cesena, pendenze economiche nei confronti di quest'ultimo ovvero dovranno aver provveduto al pagamento delle stesse prima della presentazione dell'offerta.

La presentazione dell'offerta comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le disposizioni e le condizioni previste nel presente bando e nei relativi documenti di gara.

Non è ammessa la partecipazione di raggruppamenti temporanei d'impresa.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

4. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà far pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 13,00 del giorno 28 giugno 2021**, un plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente dicitura "ASTA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO A PUBBLICO ESERCIZIO, SITO NEL COMUNE DI MONTIANO".

Il plico, completo della documentazione di seguito indicata ed indirizzato all'UNIONE DEI COMUNI VALLE DEL SAVIO – UFFICIO PATRIMONIO – c/o UFFICIO PROTOCOLLO DEL COMUNE DI CESENA - PIAZZETTA CESENATI DEL 1377 – 47521 CESENA (FC), dovrà pervenire nel suindicato termine all'Ufficio Protocollo del Comune di Cesena, mediante consegna diretta a mano o a mezzo posta raccomandata o altra forma di recapito autorizzato.

Detto Ufficio Protocollo è **situato in Piazzetta Cesenati del 1377 (Lato Rocca) ed osserva i seguenti orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle 8,00 alle 13,30 – giovedì dalle 14,30 alle 17,00**

Trascorso il termine di cui sopra non sarà ammessa all'asta alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad una offerta precedente.

Il recapito del plico in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Nel plico di cui sopra dovranno essere contenute, a pena di esclusione:

Busta n. 1 - Documentazione amministrativa;

Busta n. 2 - Offerta tecnica;

Busta n. 3 - Offerta economica.

Busta n. 1 – Documentazione amministrativa

La documentazione amministrativa dovrà essere contenuta in busta chiusa, separata dalla restante documentazione di gara. Su tale busta dovrà essere riportata la scritta “Busta n. 1 – Documentazione amministrativa”, il nome del partecipante e l’oggetto dell’asta. Nella busta dovrà essere inserita:

- a) DICHIARAZIONE DI PARTECIPAZIONE, da redigere utilizzando obbligatoriamente il “Modello Dichiarazione” (allegato B al presente bando), datata, sottoscritta dall’offerente e corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità;
- b) CAUZIONE PROVVISORIA per la partecipazione all’asta, a garanzia della sottoscrizione della locazione, di un importo pari ad **Euro 500,00 (Euro cinquecento/00)**, da effettuarsi in uno dei seguenti modi:
 - bonifico sul conto corrente bancario da effettuare utilizzando il seguente IBAN: IT 38 I 06230 23933 000063657615– Crédit Agricole Cariparma, Agenzia 3 - Via Subborgo Comandini 104 - 47521 Cesena, indicando come causale “Cauzione provvisoria Asta Pubblica per la locazione di immobile adibito a pubblico esercizio, sito in Montiano” (*in tal caso allegare la ricevuta del bonifico ed il “Modello Comunicazione Dati”, di cui all’allegato E, debitamente compilato, ai fini della restituzione in caso di mancata aggiudicazione*);
 - fideiussione bancaria, prestata da primario istituto di credito, recante la seguente dicitura: “La presente fideiussione sarà valida e operante fino al momento della sottoscrizione del contratto o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa” (*in tal caso allegare originale della fideiussione*).

Busta n. 2 – Offerta tecnica

Dovrà essere contenuta in busta chiusa, separata dalla restante documentazione di gara.

Sulla busta dovrà essere riportata la scritta “Busta n. 2 – Offerta tecnica”, il nome del partecipante e l’oggetto della gara.

L’offerta tecnica consiste in una relazione descrittiva, che dovrà essere articolata in una “proposta gestionale”, in un “progetto di valorizzazione del territorio e delle sue eccellenze” e nell’indicazione dell’esperienza maturata nella gestione di pubblici esercizi, così come più avanti descritto.

Tale offerta dovrà essere debitamente sottoscritta dall’offerente. La mancata sottoscrizione della stessa comporta l’esclusione dalla gara.

La “proposta gestionale” ed il “progetto di valorizzazione” devono essere redatte in complessive massimo 10 pagine in formato A4, carattere Times 12, massimo 25 righe per pagina. Le eventuali pagine eccedenti non verranno lette né considerate ai fini della valutazione.

L’offerente deve illustrare il proprio curriculum professionale, che evidenzi, in maniera chiara ed esauriente, l’esperienza maturata nel corso degli anni nella gestione diretta di pubblici esercizi.

L’offerente, qualora si avvalga della figura del delegato (in caso di società) o del preposto (in caso di impresa individuale), deve illustrare il curriculum professionale, che evidenzi, in maniera chiara ed esauriente, l’esperienza maturata, nel corso degli anni, nella gestione di pubblici esercizi delle suddette figure.

Busta n. 3 – Offerta economica

L’offerta economica, da redigere utilizzando il “**Modello Offerta Economica**”, allegato al C del presente bando, da presentare in carta bollata da Euro 16,00 con l’indicazione, in cifre e in lettere, del canone di locazione proposto. In caso di discordanza tra l’offerta espressa in cifre e quella

espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. Tale documento dovrà essere sottoscritto con firma autografa leggibile e per esteso, a pena di esclusione, dallo stesso soggetto firmatario della dichiarazione di partecipazione e dovrà essere contenuto in busta chiusa, separata dalla restante documentazione, sulla quale dovrà essere riportata la scritta "Busta n. 3 – Offerta economica", la denominazione dell'offerente e l'oggetto della gara.

Il canone annuo di locazione, posto a base d'asta, è stabilito in €/annui **3.720,00 (Euro tremilasettecentoventi/00)** ed è **soggetto ad IVA**.

Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto al canone posto a base d'asta.

5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta verrà aggiudicata all'offerta economicamente più vantaggiosa, da determinarsi sulla base dei seguenti punteggi:

- a) Offerta Tecnica: **max 70 punti**
- b) Offerta Economica: **max 30 punti**

Gli elementi di valutazione dell'offerta ed i punteggi attribuibili sono i seguenti:

A) Il punteggio dell'**offerta tecnica (OT)** viene così ripartito:

PG - PROPOSTA GESTIONALE- max 30 punti	
Punteggio massimo Attribuito (W_{PG})	Criterio di valutazione
8	PG₁ -Tipologia di servizio offerto, differenziato per orari e proposte
5	PG₂ -Proposta di eventi dedicati, iniziative di socializzazione
5	PG₃ -Modello di gestione prevista e identità del locale

PV - PROGETTO DI VALORIZZAZIONE – max 35 punti	
Punteggio massimo Attribuito (W_{PV})	Criterio di valutazione
6	PV₁ - Tipologia di servizio di informazioni turistiche (IAT diffuso)
5	PV₂ - Proposta di valorizzazione delle eccellenze del territorio
6	PV₃ - Iniziative proprie di valorizzazione e sviluppo territoriale, sotto il profilo turistico

EC - ESPERIENZE MATURATE – max 5 punti	
Punteggio attribuito	Criterio di valutazione
- punti 0,50 per ogni anno di gestione di un pubblico esercizio sino ad un massimo di 5 punti	EC – Esperienza maturata nella gestione di un pubblico esercizio

Per attribuire il punteggio di pertinenza dell'offerta inerente alla “proposta gestionale (PG)” e al “progetto di valorizzazione (PV)” sono applicate le seguenti formule:

per ciascun criterio : $PG_{na} = W_{PG} * V_a$ e $PV_{na} = W_{PV} * V_a$

Dove:

PG_{na} = punteggio inerente ad ogni singolo criterio di valutazione PG (n = 1, 2, 3) per l'offerta (a)

PV_{na} = punteggio inerente ad ogni singolo criterio di valutazione PV (n = 1, 2, 3) per l'offerta (a)

W_{PG} = punteggio massimo di ogni singolo criterio di valutazione PG

W_{PV} = punteggio massimo di ogni singolo criterio di valutazione PV

V_a = coefficiente attribuito ad ogni singolo criterio di valutazione (PV-PG) da 0 a 1 per l'offerta (a)

Per attribuire il punteggio di pertinenza dell'offerta inerente alle "esperienze maturate (EC)" è applicata la seguente formula:

$$EC_a = 0,5 * A$$

Dove:

EC_a = punteggio inerente al criterio di valutazione EC per l'offerta (a)

0,5 = punteggio attribuito ad ogni singolo anno di gestione di un pubblico esercizio

A = numero di anni di gestione di un pubblico esercizio inerente all'offerta (a)

EC_n = non può essere superiore a punti 5 (max punteggio attribuibile)

Il punteggio complessivo da attribuire all'**offerta tecnica (OT)**, presentata da ogni partecipante, viene determinato dalla somma dei punteggi attribuiti ad ogni criterio di valutazione della suddetta offerta:

$$OT_a = \sum PG_{na} + \sum PV_{na} + EC_a$$

Dove:

OT_a = punteggio complessivo dell'offerta tecnica OT per l'offerta (a)

$\sum PG_{na}$ = sommatoria dei criteri di valutazione PG per l'offerta (a)

$\sum PV_{na}$ = sommatoria dei criteri di valutazione PV per l'offerta (a)

EC_a = punteggio attribuito al criterio di valutazione EC per l'offerta (a)

B) Il punteggio dell'**offerta economica (OE)** è così determinato:

- Verrà assegnato il punteggio massimo all'offerta del concorrente che presenterà il migliore canone annuo, esclusivamente in aumento rispetto al canone posto a base di gara.
- Per le altre offerte economiche, il punteggio OE sarà determinato in misura direttamente proporzionale, definito nel modo seguente:

$$OE_a = \frac{C_a * 30}{C_{max}}$$

Dove:

- OE_a = punteggio attribuito all'offerta economica OE, per l'offerta (a)
 C_a = canone annuo offerto in aumento al canone a base d'asta (a)
30 = punteggio massimo previsto nel bando
 C_{max} = miglior canone annuo risultante dalle offerte presentate

Il **punteggio totale** (P_a) attribuito ad ogni singolo concorrente è dato dalla somma dei punteggi riferiti alla propria offerta in base a ciascun criterio di aggiudicazione:

$$P_a = OT_a + OE_a$$

L'asta sarà tenuta ad unico esperimento risultando l'aggiudicazione definitiva ad unico incanto.

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

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Unione dei Comuni Valle del Savio consegue alla determina di aggiudicazione.

6 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO

Le offerte saranno esaminate da una Commissione all'uopo nominata, la quale, in seduta pubblica, procederà:

- all'apertura del plico presentato da ciascun offerente e all'accertamento della presenza, al suo interno, delle Buste n. 1 - 2 - 3,
- all'apertura della "Busta n. 1 - Documentazione amministrativa" di ciascuna offerta e al successivo accertamento della regolarità della documentazione amministrativa come richiesta nel presente bando d'asta;
- all'apertura della "Busta n. 2 - Offerta tecnica" per siglare la documentazione ivi contenuta;
- all'ammissione alla gara degli offerenti una volta verificato quanto sopra.

Successivamente, la commissione giudicatrice effettuerà, in una o più sedute riservate:

- l'esame del contenuto delle Buste n. 2, contenenti le offerte tecniche, attribuendo i punteggi sulla scorta del precedente punto 5 del presente bando.

Infine, la commissione giudicatrice, in seduta pubblica, procederà:

- all'apertura della "Busta n. 3 - Offerta economica", all'esame delle offerte economiche e all'attribuzione del relativo punteggio, con la predisposizione della relativa graduatoria, dalla quale risulterà aggiudicataria l'offerta che avrà conseguito il punteggio complessivo più alto determinato dalla somma dei punteggi dell'offerta tecnica (OT) e dell'offerta economica (OE), sopra descritti.

7. STIPULA

La stipula dovrà avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione al soggetto definitivamente individuato. Quest'ultimo si farà carico di tutte le spese conseguenti alla suddetta stipula (imposta di registro, bollo...).

Il verbale d'asta non tiene luogo di contratto.

Ove l'aggiudicatario, per qualsivoglia motivo, venga a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, l'Unione dei Comuni Valle del Savio si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore del secondo classificato, salvo ritenga più utile o conveniente esperire una nuova gara.

8. ADEMPIMENTI

L'aggiudicatario dovrà, prima della stipula contrattuale:

- prestare idonea garanzia fideiussoria/deposito cauzionale di un importo pari ad una annualità del canone di locazione, così come indicato all'art. 12 dello schema di contratto di locazione, di cui all'allegato G del presente bando;
- stipulare polizze assicurative a copertura del rischio di incendio, scoppio, allagamento e per responsabilità civile verso terzi, così come indicato all'art. 13 dello schema di contratto di locazione, di cui all'allegato G del presente bando.

L'aggiudicatario è altresì obbligato a non mutare né la destinazione d'uso dichiarata nel contratto di locazione, né il tipo di attività svolta, senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario.

Per tutto ciò non previsto dal presente avviso, si rimanda alle disposizioni di cui al Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico del Comune di Cesena, nonché alla L. 392/78.

Per eventuali informazioni o chiarimenti rivolgersi all'Unione dei Comuni Valle del Savio c/o Comune di Cesena - Ufficio Patrimonio - telefono 0547 / 356474 – 0547 / 356597. Per le informazioni di carattere tecnico, rivolgersi al 0547 / 356597.

Per concordare un sopralluogo, telefonare al Comune di Montiano 0543/902313.

Il presente bando, comprensivo di allegati, è consultabile al sito internet dell'Unione all'indirizzo www.unionevallesavio.it.

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Valentina Siroli, facente parte del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio del Comune di Cesena.

Per il trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679, di cui all'allegato F al presente bando.

Allegati:

Allegato A: Scheda tecnico descrittiva dell'immobile;

Allegato B: Dichiarazione di partecipazione;

Allegato C: Modello Offerta;

Allegato D: Modello Deposito Cauzionale;

Allegato E: Modello Comunicazione Dati;

Allegato F: Informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679;

Allegato G: Schema contratto di locazione.

Cesena, lì 26.05.2021

Il Dirigente del Settore Servizi
Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio
(Dott. Andrea Lucchi)