



Comune di Cimone Provincia Autonoma di Trento

Cimone, 21.02.2025

AVVISO ASTA PUBBLICA

Si rende noto che **con deliberazione giuntale n. 9 di data 20 febbraio 2025** è stato disposto di indire la procedura di gara dell'asta pubblica, finalizzata all'individuazione del soggetto gestore del locale adibito a bar, posto all'interno, a piano terra, del complesso immobiliare identificato con p.ed. 449 C.C. Cimone, situato nel comune di Cimone, fraz. Covelo n. 113, ai sensi degli articoli 17 e 19 della l.p. 23/1990.

La gestione della struttura in parola e delle connesse attività è affidata sulla base di un contratto di affitto di azienda.

1. OGGETTO

Il comune di Cimone è proprietario del complesso immobiliare situato in fraz. Covelo n. 113, identificato con p.ed.449 C.C. Cimone, cui appartengono, a piano terra, un locale adibito a bar destinato all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della legge provinciale 14.07.2000 n. 9, ed una sala polifunzionale attigua al predetto locale.

Si precisa come il contratto di affitto di azienda abbia ad oggetto esclusivamente il locale adibito a bar, p.ed.449 C.C. CIMONE, comprensivo degli arredi e delle attrezzature di cui all'**allegato inventario**.

2. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

In ossequio agli articoli 2 e 17 della l. p. 2/2016, il contratto pubblico in commento è aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il punteggio totale massimo attribuibile è di 100 punti ed il punteggio minimo per l'offerta tecnica di ogni concorrente è di 35 su 80 punti. Sotto il punteggio minino di 35 punti sarà disposta l'esclusione dalla gara del concorrente.

Il criterio di aggiudicazione è costituito dagli elementi di seguito indicati:

a) **canone di affitto mensile**, in rialzo rispetto a quello posto a base gara pari ad **euro 450,00** (quattrocentocinquanta/00).

L'importo del canone mensile offerto dal concorrente **deve essere superiore a quello posto a base gara** e deve essere espresso in **cifre ed in lettere**. In caso di discordanza tra gli importi indicati, prevarrà il valore più favorevole per l'amministrazione comunale.

Il punteggio è calcolato in modo proporzionale, con un **massimo di 20 (venti) punti**, in base alla seguente formula:

$$\text{punteggio} = 20 * \{0,50 + [(1,00 - 0,50) * (O - 450,00)/(O \text{ max} - 450,00)]\}$$

Dove:

O = offerta

O max = offerta massima

b) **proposta di gestione** dell'azienda costituita dal bene immobile adibito a esercizio pubblico - bar.

Specificatamente, si richiede la redazione di un progetto/proposta, il cui contenuto concerne i seguenti punti:

1. prevedere un periodo minimo di apertura settimanale del bar di almeno n. 5 giorni comprensivi delle giornate di sabato e domenica:

punti assegnati 10 su 15

- periodo di apertura settimanale di n. 6 giornate
- periodo di apertura settimanale di n. 7 giornate

punti assegnati 3 su 15

punti assegnati 5 su 15

Punti assegnabili sino a 15 su 80

2. prevedere un orario minimo giornaliero di apertura del bar:

- periodo decorrente dal mese di maggio al mese di settembre compreso: dalle ore 6.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.30 alle ore 21.30;
- periodo decorrente dal mese di ottobre al mese di aprile compreso: dalle ore 6.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 21.00;

punti assegnati 10 su 15

- ogni singola ora di apertura nella fascia oraria compresa tra le 12.30 e le 15.30 durante il periodo maggio/settembre:

1 punto ulteriore

- ogni singola ora di apertura nella fascia oraria compresa tra le 12.30 e le 15.00 durante il periodo ottobre/aprile:

1 punto ulteriore

Punti assegnabili sino a 15 su 80

3. funzionalizzare l'orario di apertura del bar ai periodi di apertura della sala polifunzionale relativamente agli eventi pianificati dall'amministrazione comunale: è richiesta la disponibilità del gestore del bar a ricevere in consegna le chiavi della sala polifunzionale al fine di provvedere esclusivamente all'apertura e chiusura del locale interessato:

punti assegnati 6 su 80

4. garantire l'apertura del bar durante lo svolgimento di funzioni religiose o eventi pubblici all'interno della sala polifunzionale (i funerali non si svolgono la domenica mattina):

punti assegnabili 9 su 80

5. gestire la centrale termica di riscaldamento dei locali in argomento, limitatamente agli adempimenti consistenti nel carico legna giornaliero e nel presenziare alle ispezioni:

punti assegnabili 10 su 80

6. utilizzare prodotti di economia equo solidale in aggiunta a quelli standard:

punti assegnabili in relazione alla quantità e qualità dei prodotti sino a 6 su 80

7. organizzare attività di spettacolo, trattenimento e svago all'interno del locale adibito a bar, specificando numero, contenuto e cronologia delle medesime:

punti assegnabili 2 per ogni evento proposto sino a massimo punti 14

8. proposta di ulteriori condizioni migliorative del servizio di gestione del bar (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: effettuare la pulizia della sala polifunzionale; ecc):

punti assegnabili 5 su 80

La sommatoria dei punteggi massimi attribuibili alla valutazione tecnica non può superare **80 (ottanta) punti.**

Le offerte devono riportare tutti gli elementi summenzionati ovvero: a) canone mensile offerto, b) proposta/progetto di gestione, **pena l'esclusione dalla gara.**

La cronologia della procedura di gara prevede:

- a) la verifica del possesso dei requisiti dei concorrenti;
- b) l'apertura delle buste delle offerte tecniche ammesse alla procedura di gara;
- c) l'apertura delle buste delle offerte economiche presentate dai concorrenti, le cui **offerte tecniche abbiano raggiunto il punteggio minimo di 35 su 80 punti.**

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DI SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Possono partecipare alla gara e svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, coloro che sono in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dai commi 1, 2, 5, 6 e 6 bis dell'articolo 71 del d.lgs. 26.03.2010 n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno) e dei requisiti morali di cui all'articolo 11 del Regio decreto 18.06.1931 n. 773.

In caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti morali di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 71 del d.lgs. n. 59/2010 devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2 c. 3 del d.p.r. 252/1998; in caso di impresa individuale, i requisiti in commento devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale.

In riferimento ai requisiti professionali di cui al comma 6 dell'articolo 71 del d.lgs. n. 59/2010, sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, tali requisiti devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale.

Si precisa come, nello svolgimento dell'attività in argomento, il soggetto aggiudicatario del contratto in oggetto dovrà altresì rispettare le disposizioni della l. p. 9/2000 nonché quelle del relativo regolamento di esecuzione (d. p.p. 14.06.2001 n. 21-72/Leg) e nei confronti del medesimo soggetto non devono sussistere le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 67 del d.lgs. n. 159 (antimafia).

4. PRESENTAZIONE OFFERTA

A pena di esclusione dalla gara, il soggetto interessato deve inoltrare, con le modalità illustrate nel prosieguo, al seguente indirizzo:

COMUNE DI CIMONE - UFFICIO PROTOCOLLO

Frazione Covelo 90

38060 Cimone (TN)

entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 20 (venti) marzo 2025

un plico sigillato sui lembi di chiusura con ceralacca o altro strumento idoneo, a garanzia dell'integrità e della non manomissione del medesimo, contenente:

a) la **dichiarazione** (in carta libera) (secondo **il fac simile allegato al presente avviso**), stilata dal concorrente secondo le modalità di cui agli articoli 47 e 38 del d.p.r. 445/2000 e accompagnata da **copia fotostatica di un documento di identità** del soggetto sottoscrittore, attestante:

- ✓ il possesso e la conoscenza dei requisiti contemplati dall'articolo 3 del presente avviso;

- ✓ lo svolgimento del **sopralluogo** obbligatorio presso il complesso immobiliare interessato (locale destinato a bar e sala polifunzionale) e la **positiva valutazione riguardo l'idoneità della struttura** interessata allo svolgimento dell'attività in argomento;
 - b) **cauzione provvisoria dell'importo di € 450,00** (euro quattrocentocinquanta/00) corrispondente all'importo mensile del canone di affitto, con versamento presso il tesoriere comunale Cassa Rurale di Trento presso Cassa Centrale delle Casse Rurali Trentine – **IBAN IT 93 J 03599 01800 000000129114** intestato al comune di Cimone (TN) -, a garanzia della stipulazione del contratto definitivo da parte dell'aggiudicatario; qualora l'aggiudicatario, sia nel caso in cui questi sia posto primo in graduatoria sia nel caso in cui questi risulti tale per scorrimento della graduatoria medesima per effetto delle rinunce di chi lo preceda, non intenda più sottoscrivere il contratto di affitto di azienda, l'amministrazione comunale disporrà l'incameramento della cauzione provvisoria;
 - c) **una busta sigillata** contenente l'**offerta tecnica** di cui alla lett. b) dell'articolo 2;
 - d) **una ulteriore busta sigillata** contenente l'**offerta economica** di cui al punto a) dell'articolo 2.
- A pena di esclusione, l'offerta economica non deve essere contenuta nella busta dell'offerta tecnica, bensì essa deve essere contenuta in busta separata.**

Il plico dovrà pervenire nei seguenti modi:

- consegna a mano durante gli orari di apertura al pubblico degli uffici del Comune (dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.00); il Servizio Segreteria rilascerà ricevuta dell'avvenuta consegna;
- spedita mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'Amministrazione non risponde dei ritardi addebitabili a vettori pubblici o privati.

Ai fini della verifica del rispetto della scadenza dei termini farà fede, **a pena di esclusione**:

- la data di arrivo riportata dal timbro dell'ufficio postale di Cimone e non quella di partenza, nel caso in cui si tratti di spedizione via posta;
- il timbro del protocollo dell'ufficio comunale di Cimone, nel caso in cui si tratti di consegna a mano effettuata personalmente o tramite vettore.

Sull'esterno del plico deve essere riportata la seguente dicitura:

“ASTA PUBBLICA – AFFITTO AZIENDA BAR SITO IN P.E.D. 449 C.C. CIMONE – COMUNE DI CIMONE (TN).”

A pena di esclusione dalla gara, le offerte devono:

- essere sottoscritte dal titolare dell'impresa individuale o comunque dalla persona abilitata ad impegnare legalmente la persona giuridica;
- avere allegato un documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità;
- essere in regola con l'imposta di bollo;
- riportare la scritturazione o stampigliatura del nome e cognome o della ragione sociale/denominazione del soggetto offerente, nonché il recapito telefonico e l'indirizzo mail (possibilmente PEC).

5. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di affitto di azienda è di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto medesimo.

Si prevede la possibilità di una eventuale proroga espressa del contratto per un lasso temporale di anni 6 (sei), mediante lettera raccomandata da inoltrare entro i sei mesi antecedenti la scadenza contrattuale, a seguito della verifica, da parte dell'Ente comunale, della regolare esecuzione della prestazione contrattuale.

L'affittuario può recedere dal contratto con un preavviso di mesi 6 (sei), mediante lettera raccomandata.

6. MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone di affitto mensile deve essere corrisposto entro il giorno dieci del mese successivo a quello di competenza.

Nel caso in cui l'affidatario non adempia l'obbligo di versamento anche di una sola rata entro i termini indicati, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di valutare la risoluzione del contratto.

7. OBBLIGHI DEL GESTORE

I locali posti al piano terra destinati a bar, posti all'interno del complesso dell'immobile p.ed. 449 C.C. Cimone, vengono consegnati arredati e dotati dei beni mobili destinati allo svolgimento dell'attività in parola.

I beni mobili interessati sono elencati nell'inventario che sarà consegnato al partecipante in sede di sopralluogo.

Si prevede il divieto di installazione di macchine da gioco/slot machine o di altri apparecchi che possano provocare ludopatia, all'interno e/o all'esterno del locale destinato a esercizio pubblico – bar, in ottemperanza alla legge provinciale n. 13 d.d.22.07.2015.

Il gestore deve provvedere alla cura e manutenzione ordinaria del bene immobile in parola, dei piazzali e degli accessi di pertinenza del locale adibito a bar.

Il gestore deve sostenere le spese afferenti le utenze, quali l'energia elettrica, la luce, l'acqua, il gas e la manutenzione ordinaria dei beni mobili in dotazione, così come previsto dal codice civile.

Si segnala che l'immobile è dotato di riscaldamento da fonte rinnovabile (legna), fornita direttamente e gratuitamente dall'amministrazione comunale. All'aggiudicatario/gestore del bar potrà competere il caricamento quotidiano e alla bisogna della caldaia a legna: di tali adempimenti, l'offerente terrà conto in sede di offerta.

Ai sensi dell'articolo 9 della l.p. 23/1990, rimangono altresì in capo all'affidatario le **spese contrattuali**, il cui valore ammonta presuntivamente ad euro 750,00, comprensivo dell'imposta di registro, dell'imposta di bollo, dei diritti di segreteria, dei diritti di rogito e delle spese di registrazione del contratto presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato.

8. ASSICURAZIONE

Prima della sottoscrizione del contratto, l'affidatario deve produrre le seguenti **polizze assicurative**, stipulate, con primaria compagnia di assicurazione, per l'intera durata del contratto (sei anni), concernenti:

- responsabilità civile verso terzi, ivi compresi la clientela ed il personale dipendente operante all'interno della struttura interessata: massimale non inferiore a **€ 1.000.000,00**;
- danni causati dal soggetto affidatario e dal personale dipendente al bene immobile concesso in affitto e ai beni mobili in dotazione: massimale non inferiore ad **€ 145.000,00**.

9. CAUZIONI

Prima della sottoscrizione del contratto in commento, a garanzia della corretta e regolare esecuzione del contratto medesimo, il soggetto aggiudicatario deve prestare, una cauzione di importo **pari ad € 2.000,00 (euro due mila/00)**.

In caso di inadempimento, negligenza o ritardo nell'esecuzione del contratto, la cauzione è incamerata a titolo di penale in ragione dell'entità del danno quantificato dall'amministrazione comunale.

La cauzione di cui al comma 1 del presente articolo deve essere costituita secondo una delle seguenti modalità:

- **versamento diretto** sul conto corrente, aperto presso il tesoriere comunale - Cassa Centrale delle Casse Rurali Trentine – **IBAN IT 93 J 03599 01800 000000129114, intestato al comune di Cimone (TN)** - (la quietanza liberatoria del tesoriere dovrà essere presentata a comprova dell'avvenuto deposito);
- **fidejussione bancaria**, rilasciata da azienda di credito abilitata secondo la vigente normativa di riferimento e sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente fidejussore.

10. SOPRALLUOGO E RICHIESTA INFORMAZIONI

I partecipanti alla procedura dell'asta pubblica devono effettuare un sopralluogo presso il complesso immobiliare interessato alla presenza del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo appuntamento telefonico.

Eventuali informazioni riguardo lo svolgimento della procedura di affidamento in commento possono essere richieste esclusivamente al seguente indirizzo di posta elettronica – segreteria@comune.cimone.tn.it - e al seguente recapito telefonico: **0461 855210** o reperite sul sito web del comune di Cimone: <http://www.comune.cimone.tn.it>.

Il responsabile del procedimento è il segretario comunale, dott. Massimo Pancheri.



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Massimo Pancheri
firmato digitalmente (*)

(*) Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (art. 3-bis D.Lgs. 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs. 39/93).