



# COMUNE DI TRAMONTI DI SOPRA

## PROVINCIA DI PORDENONE

Via Roma 1  
Tel.0427/869012  
Telefax 0427/869263

Cod.Fisc. 81001150937  
Part. Iva 00561120932

Prot. n. 3087

lì, 02.10.2014

### PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA CENTRO LUCIANO MENEGON.

#### BANDO PUBBLICO

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA COMUNALE

In esecuzione della deliberazione della giunta comunale n. 33 del 11.08.2014, e della propria determinazione n. 217 del 01.10.2014,

#### RENDE NOTO

Che il giorno **07 novembre 2014 alle ore 10,00** presso la sede dell'associazione intercomunale Valli delle Dolomiti friulane, c/o municipio di Frisanco, via Valdestali n. 8, avrà luogo l'apertura delle offerte per l'assegnazione in locazione della struttura ricettiva denominata "Centro Luciano Menegon", sita in Tramonti di Sopra (PN), via Cresò, n. 1, secondo le regole del presente

#### DISCIPLINARE

#### ART. 1 – OGGETTO

1. Oggetto del presente disciplinare è la locazione del complesso immobiliare denominato Centro Ecumenico "Luciano Menegon", ubicato nel comune di Tramonti di Sopra (PN), in via Cresò, n. 1, identificato al catasto terreni al Foglio 23, particelle 518, 520, 444, 445, 450, 451, 447 (prato), per una superficie complessiva di mq 3.800, e al catasto fabbricati al Foglio 23 particella 355, cat. B/1, per una superficie coperta complessiva di mq 489,50.  
2. L'uso è assentito per esercitare l'attività propria di una "struttura ricettiva alberghiera", tipologia "albergo", ai sensi della L.R. 2/2002 "Disciplina organica del turismo", con annesso locale da adibire a pubblico esercizio "bar", e "ristorante", così come meglio descritto ed individuato nel capitolato di gara.

#### ART. 2 – REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

1. I partecipanti devono essere in possesso all'atto della domanda di partecipazione dei seguenti requisiti, a pena di esclusione, da prodursi unitamente alla domanda di partecipazione sotto forma di dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, con apposta la firma del legale rappresentante dell'impresa, e relativa copia fotostatica di un valido documento d'identità:

- a) non trovarsi nei casi di esclusione previsti dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006.

- b) possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per la gestione di strutture ricettive tipologia “albergo” con annesso locale da adibire a pubblico esercizio “bar”, e “ristorante”, con particolare riferimento agli artt. 87 e 88 della L.R. 2/2002.

Il partecipante non in possesso dei requisiti di cui al punto sub b), deve provvedervi antecedentemente alla stipula del contratto di locazione, che avverrà entro 90 giorni dall’aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione provvisoria.

2. I partecipanti dovranno inoltre aver preso visione dei luoghi nonché del disciplinare e del capitolato di gara.

### **ART. 3 – PROCEDURA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

1. L’immobile viene affidato con procedura aperta. L’aggiudicazione avverrà con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa al soggetto che avrà totalizzato il maggior punteggio, che sarà attribuito dalla commissione di gara sulla scorta dei seguenti indicatori:

#### **I) Canone annuo offerto: fino ad un massimo di **60 punti****

L’offerta economica, da esprimere nel **Modello III** riportato in allegato, dovrà indicare in cifre ed in lettere il canone annuo offerto, che non può essere inferiore all’importo a base d’asta di cui all’art. 5 del capitolato di gara, fissato in euro 12.000,00 (dodicimila,00).

All’offerta più alta sarà attribuito il punteggio di 60 punti.

Ogni altra offerta inferiore a quella più alta avrà un punteggio calcolato con la seguente formula:

Punteggio da attribuire = “canone offerto” x 60 (punteggio massimo) / “canone più alto fra quelli offerti”.

#### **II) Progetto di gestione ed esperienza: fino ad un massimo di **40 punti****

L’offerta tecnica, da esprimere nel **Modello II** riportato in allegato, dovrà indicare gli aspetti gestionali, i servizi offerti e l’esperienza di gestione.

I punteggi saranno attribuiti dalla commissione di gara tenendo conto dei seguenti elementi:

1. miglioramento servizi offerti: massimo punti **20**
2. attività di promozione: massimo punti **10**
3. pregressa esperienza: massimo punti **10**

##### **1. Miglioramento servizi offerti: massimo punti 20**

I punti saranno attribuiti dalla commissione tenendo conto dei seguenti sub-elementi:

<b>N.</b>	<b>SUB-ELEMENTO</b>	<b>PUNTI</b>
1.1	Classificazione della struttura a due stelle o superiore ai sensi della L.R. 2/2002.	10
1.2	Servizio pizzeria da attivare entro un anno dalla stipula del contratto.	2
1.3	Orario di apertura giornaliero bar-ristorante.	1 punto per ogni

		ora di apertura superiore alle 7 ore giornaliere; massimo punti 2
1.4	Giornate di apertura annue.	1 punto per ogni 10 giorni di apertura superiori ai 120 giorni annui; massimo punti 2
1.5	Proposta di piano di collaborazione con uno o più soggetti del settore turistico operanti a livello locale, sia pubblici (es. Turismo FVG, Parco delle Dolomiti friulane, Albergo diffuso, ecomuseo) che privati (es. Pro Loco, CAI), volto a sostenere con investimenti comunicativi, sponsorizzazioni e/o collaborazioni, la strategia di integrazione dei servizi del centro Menegon con la complessiva offerta turistica del territorio.	Massimo punti 2
1.6	Realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria o di miglioria della struttura, con investimento non inferiore a ad euro 10.000,00.	Massimo punti 2

## 2. Attività di promozione: massimo punti 10

I punti saranno attribuiti dalla commissione tenendo conto dei seguenti sub-elementi:

N.	SUB-ELEMENTO	PUNTI
2.1	Creazione di un sito internet dedicato alla struttura e sistema booking on- line da attivare entro 6 mesi dalla stipula del contratto.	4
2.2	Acquisto di spazi su quotidiani locali per la promozione della struttura e del territorio per importanti iniziative, da concordare con l'Amministrazione Comunale.	1 punto per ogni pagina annua offerta; massimo punti 3
2.3	Offerta di disponibilità di soggiorno gratuito (2 camere con pernottamento e prima colazione) a soggetti individuati dal comune di Tramonti di Sopra (educatori, giornalisti, accompagnatori, relatori, ecc).	1 punto per ogni notte annua offerta; massimo punti 3

## 3. Pregressa esperienza: max punti 10

I punti saranno attribuiti dalla commissione tenendo conto delle precedenti esperienze lavorative maturate dall'offerente nel settore alberghiero e/o ristorazione, nel seguente modo:

N.	SUB-ELEMENTO	PUNTI
3.1	Esperienza nel settore alberghiero e/o ristorazione.	1 punto per ogni anno; massimo punti 10

2. In caso di parità di punti totali ottenuti si procederà all'esperimento di miglioramento dell'offerta economica.
3. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purchè ritenuta congrua ed adeguata dalla Commissione di gara.

#### **ART. 4 – TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. I partecipanti alla gara dovranno far pervenire le loro offerte all'ufficio protocollo dell'associazione intercomunale Valli delle Dolomiti friulane, c/o municipio di Frisanco, via Valdestali n. 8, entro il termine perentorio **delle ore 13.00 del giorno giovedì 06 novembre 2014.**
2. Farà fede il timbro e l'orario apposto per la ricezione dall'ufficio protocollo. Non sono ammesse offerte pervenute oltre tale termine, a nulla valendo la data di spedizione dall'ufficio postale. Non potranno essere imputate al Comune responsabilità per ritardi o mancate consegne dei plichi nei termini.

#### **ART. 5 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

1. I concorrenti dovranno far pervenire le loro offerte esclusivamente a mezzo posta (raccomandata/celere) ovvero consegna a mano.
2. Il plico contenente la documentazione di gara dovrà essere debitamente sigillato, con sistemi idonei a garantirne l'integrità, e controfirmato sui lembi di chiusura, e dovrà riportare anche le indicazioni riguardanti il mittente e la dicitura dell'oggetto dell'appalto: "Procedura aperta locazione centro Menegon".
3. All'interno del plico dovranno essere inserite le seguenti buste, che dovranno a loro volta essere debitamente sigillate con sistemi idonei a garantirne l'integrità, e controfirmate sui lembi di chiusura (nonché riportare l'indicazione del concorrente):
  - **Busta 1 – Documenti di partecipazione,**
  - **Busta 2 – Offerta tecnica,**
  - **Busta 3 – Offerta economica.**

**Busta 1 - Documenti di partecipazione,** al cui interno sarà contenuta:

- A. La richiesta di partecipazione alla gara con la dichiarazione concernente i requisiti per la partecipazione di cui all'art. 2 del presente disciplinare, da esprimere nel **Modello I** riportato in allegato o con autodichiarazione D.P.R. 445/2000 conforme, sottoscritta dal legale rappresentante della ditta partecipante, unitamente a copia di un documento di identità in corso di validità, a pena di esclusione.
- B. La cauzione provvisoria di € 2.000,00 (duemila,00) da costituire nei modi previsti dal presente disciplinare.
- C. L'attestazione di avvenuto sopralluogo della struttura, rilasciata dal Comune.
- D. Il presente disciplinare ed il capitolato di gara sottoscritti su ogni pagina per accettazione.

Sulla busta dovrà essere apposta la seguente dicitura: "Busta 1 – Documenti di partecipazione", nonché l'indicazione del concorrente.

La mancata allegazione, anche parziale, di tali documenti sarà causa di esclusione dalla gara.

**Busta 2 – Offerta tecnica**, al cui interno sarà contenuta l'offerta tecnica, redatta su apposito **Modello II**, sottoscritta dal legale rappresentante, ed indicante tutti gli elementi di cui all'articolo 3 del presente disciplinare.

Sulla busta dovrà essere apposta la seguente dicitura: **“Busta 2 – Offerta tecnica”**.  
La mancata allegazione, anche parziale, di tali documenti sarà causa di esclusione dalla gara.

**Busta 3 – Offerta economica**, al cui interno sarà contenuta l'offerta economica, redatta su apposito **Modello III**, in bollo vigente, sottoscritta dal legale rappresentante, indicando, così in cifre come in lettere, il canone annuale offerto.  
In caso di contrasto tra lettere e cifre prevarrà l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.  
L'offerta, pena l'esclusione, non potrà essere inferiore a quella fissata a base d'asta.

Sulla busta dovrà essere apposta la seguente dicitura: **“Busta 3 – Offerta economica”**.  
La mancata allegazione, anche parziale, di tali documenti sarà causa di esclusione dalla gara.

4. La Commissione di gara potrà chiedere precisazioni e delucidazioni in merito alla documentazione presentata, qualora lo ritenga necessario al fine della corretta attribuzione dei punteggi.

## **ART. 6 – CAUZIONI**

1. E' prevista la prestazione di cauzioni a favore del Comune, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti, come di seguito specificato.

### **A. Cauzione provvisoria.**

I partecipanti, pena l'esclusione, dovranno presentare una cauzione provvisoria pari ad euro 2.000,00 (duemila,00), mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa ai sensi della L. 348/1982, oppure tramite assegni circolari non trasferibili intestati al comune di Tramonti di Sopra.

La fideiussione dovrà prevedere obbligatoriamente ed espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del C.C. e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante; dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Il Comune provvederà allo svincolo della cauzione provvisoria ai non aggiudicatari entro 90 giorni dalla data della determinazione di affidamento. La cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario verrà svincolata successivamente al deposito della cauzione definitiva.

### **B. Cauzione definitiva.**

A garanzia del completo e regolare assolvimento degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare, prima della sottoscrizione dello stesso, una cauzione definitiva, mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, del valore pari ad una annualità di canone di locazione offerto in sede di gara, con validità per tutta la durata contrattuale (nove anni).

La fideiussione bancaria o polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del C.C. nonché l'operatività delle garanzie medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del comune.

Al termine del contratto, liquidata e saldata ogni pendenza ed accertato l'esatto adempimento degli obblighi assunti, sarà autorizzato lo svincolo della cauzione.

In caso di anticipata risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, ovvero in caso di decadenza, la cauzione di cui sopra sarà incamerata dal Comune, in via parziale o totale, fino alla copertura dei danni e indennizzi dovuti al Comune stesso.

L'aggiudicatario ha l'obbligo di provvedere al reintegro della cauzione ogni qualvolta sia stata escussa entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, senza l'obbligo di ingiunzione o diffida da parte del Comune, pena la risoluzione del contratto per inadempimento e salvo il risarcimento dei danni.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'acquisizione della cauzione provvisoria.

### **Art. 7 – ESPLETAMENTO DELLA GARA**

1. Il giorno **07 novembre 2014, alle ore 10.00**, presso la sede dell'associazione intercomunale Valli delle Dolomiti friulane, c/o municipio di Frisanco, via Valdestali n. 8, la commissione nominata per l'espletamento della procedura, si riunirà, alla presenza dei concorrenti, o loro delegati, che avranno voluto assistere alle operazioni da svolgersi in seduta pubblica, e dichiarerà aperta la tornata di gara, che si svolgerà secondo le regole della normativa vigente.

2. In caso di parità tra le offerte, si procederà all'esperimento di miglioramento, con riferimento al canone offerto, di cui all'art. 77 del R. D. 23 maggio 1924, n. 827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti; ove nessuno di coloro che hanno fatto offerte uguali sarà presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte deciderà chi sarà l'aggiudicatario.

3. Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di non dare corso all'aggiudicazione nel caso in cui giudicasse le offerte non confacenti alle proprie attese oppure in uno dei casi in cui variazioni intervenute rispetto alle condizioni generali presente al momento dell'indizione della gara, rendano presumibilmente inidonea o non conforme all'interesse pubblico l'affidamento.

In tal caso i partecipanti non potranno dar luogo ad alcuna pretesa di risarcimento. Nulla spetterà ai concorrenti a titolo di compenso per qualsiasi spesa ed onere incontrati nella redazione dell'offerta, qualunque ne sia l'ammontare.

4. E' facoltà del Comune di dare corso all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta confacente e valida sotto tutti gli aspetti.

### **Art. 8 – RESPONSABILITÀ E OBBLIGO DI ASSICURAZIONE**

1. Il conduttore terrà completamente sollevato e indenne il Comune da ogni responsabilità verso terzi, sia per danni alle persone che alle cose, senza riserve o eccezioni.

2. Il conduttore è responsabile per qualsiasi danno od inconveniente causato a cose o persone e solleva sin d'ora il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità diretta o indiretta, civile o penale, dipendente dalla gestione.

3. L'aggiudicatario prima della stipula del contratto dovrà produrre le seguenti polizze assicurative con primaria compagnia di assicurazione:

- a) polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore ad euro 1.000.000,00 (unmilione,00), di durata pari a quella del contratto, in relazione alle responsabilità derivanti dall'attività di gestione esercitata, comprendente anche la conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, impianti e beni mobili costituenti il centro;
  - b) polizza assicurativa per i danni del complesso immobiliare locato ed ai beni mobili consegnati, a copertura del rischio locativo, comprendente i rischi da incendio, danneggiamento, spandimento acque, ovvero altri abusi o in accuratezze nell'uso dell'immobile, con massimale non inferiore ad euro 1.000.000,00 (unmilione,00), di durata pari a quella del contratto.
4. L'esistenza di tale polizze non libera il conduttore dalle proprie responsabilità, avendo esse unicamente lo scopo di ulteriori garanzie.

#### **ART. 9 – PUBBLICITA'**

1. La documentazione inerente il procedimento può essere visionata ed estratta in copia presso gli uffici comunali, senza costo alcuno, e sarà disponibile sul sito web istituzionale del Comune.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva l'insindacabile facoltà di diffondere con affissione all'albo pretorio ed inserimento sul sito web istituzionale eventuali note di rettifica/chiarimento/integrazione agli atti di gara entro e non oltre il termine di scadenza.

#### **ART. 10 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. La partecipazione alla gara comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute negli atti di gara.
2. Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, si informa che i dati forniti dai partecipanti sono trattati esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il comune di Tramonti di Sopra (PN). Il responsabile del trattamento dei dati è il responsabile dell'area tecnica comunale, p.e.i. Ennio Cleva.
3. Ai sensi della legge 241/1990 si informa che il responsabile del procedimento è il responsabile dell'area tecnica comunale, p. ind. ed. Ennio Cleva.
4. Sono a carico della ditta aggiudicataria tutte le spese ed i diritti inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto, che avrà forma di scrittura privata.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
**Ennio p.ind.ed Cleva**

*Firmato digitalmente*