



AVVISO PUBBLICO

ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI UN APPARTAMENTO DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATO AD ATTIVITA' DI RICEZIONE E OSPITALITA' ED ATTIVITA' CONNESSE AI "CAMMINI"

Il Comune di Montemignai, intende procedere all'assegnazione in concessione d'uso a terzi di un appartamento, ubicato in Montemignai, via Molino n. 28, piano terra, allo scopo di incrementare il turismo locale ed in particolare modo il turismo legato ai cosiddetti "Cammini".

1. Descrizione dell'immobile da concedere

L'immobile è situato in via Molino n. 28 piano terra, catastalmente identificato al Foglio 21 particella 75 sub. 1 (vedi estratto catastale allegato), di complessivi mq 90,00, è ubicato all'interno del centro del paese.

Il locale è formato n. 6 vani: all'esterno da un ampio giardino, all'interno si sviluppano la zona d'ingresso e le camere. I servizi per il pubblico si trovano allo stesso piano in un'area di disimpegno.

L'immobile è dotato dei servizi igienici mentre l'arredamento deve essere completato. Il suo contenuto sarà definito nel verbale di inventario sarà sottoscritto al momento della consegna dei locali.

2. Attività da svolgere

Lo scopo della concessione è quello di consentire l'attività di ricezione volta a favorire e supportare il turismo derivante dai "cammini" nonché consentire la creazione di un punto di ristoro con la somministrazione di cibo e bevande, nel rispetto delle norme di settore. Il concessionario non può mutare la destinazione d'uso dei locali concessi, la funzione o la natura giuridica, pena risoluzione del contratto di concessione.

Sarà cura del concessionario mantenere gli spazi concessi con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarli al concedente, alla scadenza della concessione, nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

Il concessionario non può sublocare o concedere in comodato i locali senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

3. Durata e condizioni della concessione/locazione

La concessione dell'immobile sopra indicato sarà disciplinata dalle seguenti condizioni:

- **Durata della concessione/locazione:** anni tre (tre).
- **Decorrenza:** dalla data di stipula del contratto.
- **Canone:** come offerto in sede di gara.
- **Modalità di pagamento:** rate trimestrali anticipate entro il 10° giorno del primo mese del trimestre.
- **Utenze immobile:** sono a carico del concessionario l'attivazione e/o voltura di tutte le utenze e le relative spese di consumo.



COMUNE DI MONTEMIGNAIO

Provincia di Arezzo

Via Pieve, 45
52010 – Montemignai (AR)
Tel. : 0575/542013
Fax. : 0575/54/2382
Cod.Fisc. e P.Iva 00268100518

-
- **Allestimento e Arredi:** allestimenti e arredi mancanti sono a carico del concessionario e sono da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute. Ogni modifica dei locali e delle pertinenze potrà essere eseguita solo previo assenso dell'Amministrazione Comunale.
 - **Manutenzione ordinaria:** a carico del concessionario la manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti, dei servizi pubblici e del resede circostante il fabbricato, la manutenzione delle pertinenze, da eseguire per garantire il mantenimento e la funzionalità dell'immobile e la sua sicurezza.
 - **Migliorie e addizioni:** al termine della concessione l'Amministrazione Comunale acquisisce gratuitamente alla proprietà del Comune di Montemignai tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile o può comunque richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per l'Ente.
 - **Interventi:** qualsiasi intervento edilizio e/o impiantistico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune. Il concessionario dovrà inviare comunicazione al responsabile dell'Ufficio tecnico che con propria nota dovrà attestare che nulla osta alla installazione dell'impianto e/o intervento edilizio.
 - **Spese di registrazione dell'atto:** le spese sono interamente a carico del concessionario.
 - **Garanzie:** fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari a n. 12 (dodici) mensilità del canone di concessorio - come offerto in sede di gara - e di durata di ulteriori mesi 6 (sei) oltre la data di scadenza dell'atto di concessione.
 - **Assicurazione RCTO:** a carico del concessionario per ogni evento di sinistro per danni a terzi, atti vandalici, incendio, scoppio e fulmine per un massimale unico di garanzia per sinistro non inferiore ad € 250.000,00 con durata pari al periodo di durata della concessione. L'assicurazione dovrà essere prodotta a pena di decadenza all'atto di sottoscrizione del contratto.
 - **Tariffe e prezzi:** le tariffe dell'attività di ospitalità e i prezzi dei servizi erogati dal gestore debbono essere concordati con l'amministrazione che le approverà con apposita deliberazione;
 - **Possibilità di recesso:** il concessionario può recedere con preavviso di almeno 2 (due) mesi senza diritto ad alcun rimborso per gli eventuali interventi eseguiti ed i costi sostenuti.



- **Revoca:** il Comune potrà procedere alla revoca del contratto per esigenze di interesse pubblico (in particolare per il manifestarsi di eventi imprevisi che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene) garantendo adeguato indennizzo al concessionario.

- **Risoluzione:**
 1. per inadempienze rispetto a quanto previsto nell'atto di concessione;
 2. perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività. In questi casi sorge il diritto per l'Ente aggiudicatario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

L'immobile viene consegnato a corpo così come risulta da verbale di consegna. L'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità per l'eventuale mancata funzionalità di alcuni o parti di esso fatti salvi eventuali interventi strutturali per i quali provvederà con i tempi e le modalità previste dal d.lgs. 36/2023.

In nessun caso saranno ammesse opere, lavori e fornitura a scomputo del canone concessorio.

Alla scadenza della cessazione il bene ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Amministrazione. Quest'ultima farà sua ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate. Allo scadere della concessione l'immobile dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma.

A tal fine sarà redatto verbale in contraddittorio con il Concessionario nel corso del quale il Comune verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari che dovranno essere effettuati a cura e spese del concessionario uscente.

4. Importo della concessione

L'importo effettivo del canone di concessione d'uso sarà stabilito in sede di aggiudicazione ed è fissato dall'offerta economica del soggetto proclamato vincitore del bando. Alla offerta il presente bando attribuisce un punteggio di 30 punti su 100. Per l'attribuzione del punteggio si procederà in questo modo: trenta punti al valore economico più elevato alle restanti offerte un punteggio riparametrato in relazione al valore offerto.

5. Criteri di aggiudicazione

La concessione verrà aggiudicata sulla base di un criterio misto:

- offerta tecnica 60 punti
- offerta economica 30 punti
- tipologia del soggetto 10 punti

La concessione verrà aggiudicata sulla base della migliore offerta. Ai sensi del d.lgs. 36/2023 l'amministrazione valuterà la corrispondenza delle soluzioni offerte dal concessionario con l'interesse pubblico, secondo le modalità stabilite al punto n. 9.

6. Requisiti di partecipazione

Possono formulare la propria offerta:

- tutti gli operatori economici di cui al d.lgs. 36/2023, purché in possesso dei seguenti requisiti:
 - iscrizione al registro della c.c.i.a.a. per attività corrispondenti all'oggetto
 - assenza cause di esclusione ex dlgs. n. 36/2023;



- assenza cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
 - insussistenza del procedimento interdittivo alla contrattazione con la pubblica amministrazione
 - ed alla partecipazione a gare pubbliche previsto dall'art. 14 del d. lgs. 81/2008;
 - di essere in regola con gli obblighi di cui alla legge n. 68/1999, o di non esservi tenuto.
- associazioni culturali, sportive, ricreative, di volontariato, per la tutela della natura e dell'ambiente, per la valorizzazione del patrimonio artistico e storico che, costituite nel territorio cittadino e non, non hanno scopo di lucro e non presentano cause ostative alla contrattazione con la pubblica amministrazione.

I soggetti proponenti potranno partecipare singolarmente o anche in forma "ASSOCIATA".

La domanda di partecipazione alla gara può essere presentata anche da ditta individuale, società, associazione o altra figura giuridica non ancora costituita, purché alla domanda sia allegata la dichiarazione di impegno alla sua costituzione. In caso di società, tale dichiarazione deve riportare, per esteso, nome, cognome e dati anagrafici di ciascun partecipante alla costituenda società e specificare le generalità del relativo rappresentante legale. Qualora la gara sia aggiudicata a tale soggetto, questo deve costituirsi entro il 30° (trentesimo) giorno successivo alla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione. Qualsiasi variazione dei componenti della società è ritenuta motivo di decadenza della concessione in tutti i casi in cui i nuovi soci non risultino in possesso dei requisiti sopra enumerati.

L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di effettuare eventuali controlli, anche dopo l'aggiudicazione della gara, sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti in relazione al possesso dei requisiti di partecipazione richiesti e di disporre - qualora tali controlli avessero risultato negativo - la decadenza dall'aggiudicazione, ed il risarcimento dei danni eventualmente patiti, ferme restando le ulteriori responsabilità previste dalla legge per dichiarazioni mendaci e/o falsità in atti.

7. Termine per la presentazione della manifestazione di interesse

La domanda andrà presentata entro e non oltre trenta giorni dalla pubblicazione del presente avviso.

L'operatore economico dovrà presentare la propria offerta in plico chiuso ed indicare sulla busta:

“NON APRIRE: L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA MOLINO 28 DESTINATO AD ATTIVITA' DI RICEZIONE E OSPITALITA'E ATTIVITA' CONNESSE”

A pena di esclusione, ciascun concorrente dovrà far pervenire un plico, debitamente sigillato e non trasparente, a mezzo raccomandata ad esclusivo rischio del mittente presso l'Ufficio Comunale, via Pieve n. 45.

È altresì facoltà degli operatori economici la consegna a mano dei plichi dalle ore 9,30 alle ore 13,00 dal lunedì a venerdì all'Ufficio Segreteria della Comune di Montemignai. Ai fini del rispetto del termine farà fede esclusivamente l'apposizione di data ed ora di arrivo apposta sul plico a cura della Segreteria.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi verranno considerati come non consegnati e verranno restituiti.



8. Modalità di presentazione delle domande.

Il plico dovrà essere inviato o consegnato presso la sede comunale di via Pieve, 45 in Montemignaio.

Il plico dovrà contenere due Buste chiuse, denominate “Busta A” e “Busta B”:

A) La busta A dovrà contenere:

- una dichiarazione comprovante il possesso dei requisiti (ALLEGATO N. 1);
- la relazione (max 2 facciate, Times New Roman 12) contenente le informazioni in merito all’attività di ricezione e ospitalità che l’operatore economico intende offrire;
- attestazione di avvenuto sopralluogo

B) La Busta B dovrà contenere:

- offerta economica il cui modello è allegato al presente avviso (ALLEGATO N.2);

9. Valutazione delle offerte

Le offerte saranno valutate secondo i seguenti criteri:

PARAMETRI	PUNTEGGIO MAX
Valutazione progetto	60
Qualità del progetto presentato in linea con gli obiettivi dell’amministrazione	Da un minimo di 10 a un massimo di 30 punti
Per la tipologia di servizi e attività avviati progetto;	da un minimo di 1 ad un massimo di 10 punti
Congruietà generale del progetto agli obiettivi dell’amministrazione	da un minimo di 1 ad un massimo di 10 punti
Programma di eventi particolari ed attività collaterali: saranno valutate quelle attività proposte come collaterali all’attività di ricezione e ospitalità tenendo conto del contesto storicoculturale-paesaggistico. Quali ad esempio promozioni in giornate particolari, festeggiamenti di ricorrenze cittadine nonché attività condotte in sinergia con i soggetti operanti nel territorio.	da un minimo di 1 ad un massimo di 5 punti
Eventuali ulteriori servizi offerti: saranno tenuti in considerazione ulteriori servizi offerti che siano connessi alle attività previste dal presente avviso (ad esempio il noleggio di attrezzature da trekking e/o e-bike oppure la preparazione di cibi da asporto per camminatori etc...). Da 0 a 5 punti	da un minimo di 1 ad un massimo di 5 punti
Tipologia di soggetto proponente	10
Singolo imprenditore senza esperienza di conduzione di strutture ricettive	6
Singolo imprenditore con esperienza di almeno 1 anno nella conduzione di strutture ricettive	7
Associazione il cui oggetto è teso alla valorizzazione ambientale	8
Due o più associazioni che hanno come oggetto la valorizzazione ambientale e sviluppo turistico	10
Offerta economica	30
Totale	100



10. Svolgimento della procedura di aggiudicazione

L'apertura delle buste contraddistinte avverrà, in seduta pubblica, il giorno 9 maggio alle ore 9,30 presso il Comune di Montemignai.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montemignai alla scadenza della presentazione delle offerte procederà alla nomina della Commissione giudicatrice che, in seduta pubblica, procederà ad aprire prima la busta A, contenente la documentazione, e quindi, appurati i requisiti di partecipazione, la Commissione procederà, in seduta riservata, alla valutazione dell'offerta tecnica, all'assegnazione del punteggio a ciascuna offerta ed a formare la graduatoria provvisoria.

Successivamente la Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta "B Offerta economica" ed alla definitiva graduatoria al fine di disporre l'aggiudicazione provvisoria al partecipante che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

11. Sopralluogo Obbligatorio

Gli operatori che intendano presentare l'offerta devono effettuare il sopralluogo presso le strutture oggetto del presente bando.

Pertanto dovranno entrare in contatto con gli uffici comunali:

mail	lorenzoangioloni@casentino.toscana.it
telefono interno	0575-542013 int. 3

e chiedere di effettuare il sopralluogo.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato nel giorno e nell'ora concordati con l'amministrazione. A tal proposito è necessario, preventivamente, richiedere entro e non oltre il 5° giorno lavorativo antecedente la data di scadenza del presente avviso, di effettuazione del sopralluogo, che dovrà essere svolto dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Alla fine del sopralluogo sarà rilasciato un documento di "attestazione di avvenuto sopralluogo" firmato dal Responsabile del Procedimento. L'attestazione dovrà essere inserita nella busta A, pena esclusione.

12. Trattamento dati

I dati raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici ai sensi del d.lgs. 196/2003 s.m.i. e del Regolamento UE n. 2016/679 esclusivamente nell'ambito della procedura di gara.

13 Ulteriori informazioni

Responsabile del procedimento: Ing. Lorenzo Angioloni

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti: Lorenzo Angioloni 0575-542013 int. 3

Il presente bando è pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito Internet del Comune di Montemignai.

Montemignai 04.04.2024

Il Responsabile Ufficio Tecnico
Ing. Lorenzo Angioloni