



Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio (Gestione Commissariale ex D.P.G.R. dell'Umbria N.3 del 14/01/2012)

BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLA STRUTTURA SITA IN LOC. PORETA NEL COMUNE DI SPOLETO DA ADIBIRE AD ATTIVITA’ DI ESERCIZIO RICETTIVO - RISTORAZIONE.

Art. 1 – Finalità.

La Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio, intende concedere in gestione la struttura immobiliare posseduta dalla Comunità Montana medesima in loc. Poreta nel Comune di Spoleto, denominata “Castello di Poreta”, da adibire ad attività di esercizio ricettivo - ristorazione, secondo procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. 2 Oggetto.

La gestione ha ad oggetto l’immobile di seguito indicato della quale gli interessati potranno prendere visione nelle ore di Ufficio fino al termine di scadenza del presente bando:

N.	INDIVIDUAZ. CATASTALE	QUALITA’
1.	Foglio 30 particella 168	Fabbricato area parcheggio
2.	Foglio 30 particella 169	Fabbricato
3.	Foglio 30 particella 504	Fabbricato e corte area parcheggio

Si riproduce foto d’insieme:



Fa parte dei fabbricati individuati sopra una chiesa intitolata alla Madonna della Misericordia attualmente consacrata; all’interno della chiesa è vietata qualsiasi attività diversa da quella del culto religioso.

Art. 3 Durata

Il contratto di gestione ha durata di anni CINQUE a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto in forma pubblica amministrativa rinnovabile alla scadenza in esito a specifica istanza da presentare almeno sei



Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio (Gestione Commissariale ex D.P.G.R. dell'Umbria N.3 del 14/01/2012)

mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata. All'uopo valgono le prerogative di cui all'art. 28, secondo comma della legge n. 392 del 27 luglio 1978 secondo il principio stabilito dall' art. 23 del R.D. 18 novembre 1923 n. 2449.

Art. 4 Canone

L'importo a base di gara è definito in € 12.000,00/annui.

Il canone annuo dovuto dal gestore sarà quello risultante dalla gara con offerta superiore al canone annuo a base di gara e verrà aggiornato annualmente e automaticamente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Le offerte in aumento dovranno essere pari o multipli di € 500,00

Gli arredi e le attrezzature appartengono in parte alla Comunità Montana ed in parte all'ultimo gestore, come desumibile dall'inventario dettagliato che verrà consegnato in occasione del sopralluogo di cui al punto 3) d, o che può essere richiesto al geom. Gabriele Carboni.

Quelli appartenenti alla Comunità Montana saranno compresi nel contratto di locazione.

Per gli altri, provenienti dalla precedente gestione, i partecipanti alla gara potranno tener conto, qualora lo ritenessero funzionale, del mobilio e delle attrezzature presenti attualmente all'interno dei locali che dovranno essere acquistate o comunque rimborsate al valore attuale previo accordo con il precedente gestore.

Art. 5. Soggetti ammessi alla gara.

Possono partecipare alla gara imprese individuali, società, cooperative, associazioni, consorzi di cooperative e associazioni di associazioni a condizione che l'oggetto statutario sia compatibile con le finalità di esercizio dei locali oggetto di affidamento.

I partecipanti alla gara dovranno essere muniti di tutte le abilitazioni/autorizzazioni preliminari previste dalla legge per l'esercizio della attività oggetto del presente bando ed attività connesse.

Art. 6. Criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa ovvero in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta maggiore. In caso di parità di offerta si darà luogo a gara migliorativa.

Art. 7. Obblighi principali del gestore

Il soggetto gestore assume a propria cura e spese senza possibilità di rimborso o rivalsa alcuna sul canone di affitto:

- pagare anticipatamente il canone annuale di gestione quale risulterà ad esito della procedura di gara;
- provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali oggetto di affidamento;
- assumere in proprio l'onere delle manutenzioni straordinarie all'immobile, previo parere favorevole della Comunità Montana;



Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio (Gestione Commissariale ex D.P.G.R. dell'Umbria N.3 del 14/01/2012)

- garantire l'effettivo e diretto esercizio della gestione senza possibilità di subaffittare a terzi i locali o la gestione dell'immobile, né di cedere o affittare in tutto o in parte l'azienda né di cedere il contratto di gestione;
- stipulare con un Istituto Bancario o Compagnia Assicuratrice di primaria importanza, a garanzia delle obbligazioni contrattuali, per un importo pari a due annualità di canone, quale risulterà ad esito della gara, idonea fideiussione bancaria "a prima richiesta" tale per cui il garante rinunci al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non possa opporre eccezioni di sorta in caso di escussione: la garanzia dovrà essere prestata a favore della Comunità Montana dei Monti Martani, Serano e Subasio e mantenuta valida ed efficace fino al centoventesimo giorno successivo alla scadenza della gestione;
- stipulare con una Compagnia Assicuratrice di primaria importanza idonea polizza assicurativa che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile, compreso il rischio di incendio e il ricorso a terzi: la copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata del contratto;
- provvedere ad arredare e ad adeguare funzionalmente i locali dell'immobile in relazione alle attività da insediare e a quanto richiesto dalla normativa vigente (ad es. attrezzature, arredi, impianti, macchinari, e quant'altro previsto per l'insediamento delle attività);
- pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente alla utilizzazione dei locali;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando la Comunità Montana da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro secondo le norme vigenti.
- Assumere in proprio l'obbligo degli adeguamenti strutturali eventualmente imposti dalle autorità preposte, previo parere favorevole della Comunità Montana;
- versamento di ogni imposta e tassa conseguente la gestione.

Art. 8. Modalità di presentazione dell'offerta:

A pena di esclusione entro il termine previsto dal presente bando gli interessati devono far pervenire **esclusivamente tramite raccomandata a.r.** presso la sede legale della Comunità Montana un plico contenente l'offerta.

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il plico dovrà contenere le buste A e B come di seguito specificato.

BUSTA "A"

La busta "A" recante la scritta esterna "Documentazione" dovrà contenere:

- 1) La domanda di partecipazione che, a pena di esclusione, deve:
 - a) essere dattiloscritta e bollata con marca da € 16,00;
 - b) indicare, nel caso di impresa individuale, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'imprenditore; negli altri casi, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA della Ditta, nonché le generalità del legale rappresentante;



Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio **(Gestione Commissariale ex D.P.G.R. dell'Umbria N.3 del 14/01/2012)**

- c) essere datata e sottoscritta dalla persona fisica, o dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;
- 2) La dichiarazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, resa dal legale rappresentante/titolare dell'impresa in cui lo stesso dichiara la insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163 concernenti coloro:
- a) che si trovano in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni;
 - b) nei cui confronti è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956 n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n.575; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; il socio o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di potere di rappresentanza o il direttore tecnico, se si tratta di altro tipo di società;
 - c) nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad una organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; del socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione o il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata; resta salva in ogni caso l'applicazione dell'art. 445, comma 2, del codice di procedura penale;
 - d) che hanno violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'art. 17 della legge 19 marzo 1990 n. 55;
 - e) che hanno commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
 - f) che, secondo motivata valutazione della stazione appaltante, hanno commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che bandisce la gara; o che hanno commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della stazione appaltante;
 - g) che hanno commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi di pagamento delle imposte o tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
 - h) che hanno nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
 - i) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;



Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio **(Gestione Commissariale ex D.P.G.R. dell'Umbria N.3 del 14/01/2012)**

- j) che non presentino la certificazione di cui all'art. 17 della legge 12 marzo 1999 n. 68, salvo il disposto del comma 2 ;
- k) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.
- 3) la dichiarazione che la ditta è iscritta nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, e Agricoltura per l'attività oggetto del presente appalto;
- a) l'accettazione senza riserva alcuna di tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme da esso richiamate.
- b) Almeno due idonee referenze bancarie;
- c) Fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore (titolare/rappresentante legale dell'impresa).
- d) L'attestato di avvenuta presa visione dei locali firmata dal Geom.Gabriele Carboni della Comunità Montana da contattare tramite mail all'indirizzo mail: gcarboni@afor.umbria.it e/o n°. telefonico 3935692372.
- e) La ricevuta del versamento di € 1.000,00 quale cauzione provvisoria effettuata a mezzo bonifico bancario a favore della Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio (Banca Intesa SanPaolo filiale piazza Garibaldi Spoleto Codice IBAN :IT49G030692181100000046627).

La documentazione di gara potrà essere sottoscritta da procuratori legali rappresentanti e in tal caso andrà allegata la relativa procura in originale o in copia autentica nelle forme di legge.

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

BUSTA "B"

La busta "B", recante la scritta "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, a pena di esclusione, l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello espresso in lettere).

- **Lingua:** la domanda dovrà essere formulata in lingua italiana;

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Art. 9. Espletamento della gara e disposizioni varie.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al canone base d'asta, né per persona da nominare, né è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione:

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

Si procederà in primo luogo a verificare la sussistenza dei requisiti di partecipazione di cui all'art. 5 e la correttezza formale della documentazione contenuta nella busta "A".



Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio (Gestione Commissariale ex D.P.G.R. dell'Umbria N.3 del 14/01/2012)

Successivamente procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e all'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che avrà offerto il canone più alto. Di tutto ciò si redigerà apposito verbale sottoscritto a termini di legge. I risultati dell'espletamento della gara verranno comunicati a tutti i concorrenti.

La Comunità Montana si riserva la verifica puntuale della veridicità delle dichiarazioni rese e dei dati di offerta tecnica del concorrente risultato provvisoriamente aggiudicatario, che dovrà giustificare la propria offerta mediante esibizione di documentazione originale o copia conforme all'originale, pena l'immediata esclusione dalla procedura di affidamento.

Art. 10. Esclusione

saranno escluse le proposte:

- pervenute dopo la scadenza, a tal fine farà fede esclusivamente il timbro di ricezione dell'Ufficio Protocollo generale dell'Ente;
- con documentazione recante informazioni che risultino non veritiere;
- effettuate da soggetti per i quali è riconosciuta una clausola di esclusione dalla partecipazione alle gare per l'affidamento di servizi pubblici, dagli affidamenti o dalla contrattazione con la pubblica amministrazione, come prevista dall'ordinamento giuridico vigente, accertata in qualsiasi momento e con ogni mezzo;
- con offerta in ribasso rispetto all'importo a base del presente bando;
- con offerte condizionate o a termine.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione del verbale con determinazione dirigenziale.

Al momento della sottoscrizione del contratto di gestione, in forma pubblica amministrativa, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del canone.

Tutte le spese contrattuali, le imposte e tasse, diritti di rogito, ecc., vigenti al momento della stipulazione dell'atto saranno a carico dell'aggiudicatario.

Art. 11. Termini e modalità.

Le domande dovranno pervenire entro le ore **14 del GIORNO 19/06/2020**. Farà fede di pervenimento tempestivo la data e l'ora apposte sulla busta dal dipendente ufficio Protocollo dell'Ente.

Indirizzo: Comunità Montana dei Monti Martani Serano e Subasio Via Val di Fiemme 3 – 06030- Valtopina (PG)

Modalità: Busta chiusa **controfirmata sui lembi di chiusura** recante esteriormente la dicitura: "**OFFERTA PER CASTELLO DI PORETA. NON APRIRE**".

Informazioni: per informazione tecniche contattare il Geometra Gabriele Carboni al seguente indirizzo mail: gcarboni@afor.umbria.it. e/o telefonicamente al n°. 3935692372.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse il contratto di affidamento in gestione nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla conseguente aggiudicazione a favore del concorrente che segue in graduatoria; la Comunità Montana procederà in tale caso ad incamerare la cauzione. L'Amministrazione si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere



Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio **(Gestione Commissariale ex D.P.G.R. dell'Umbria N.3 del 14/01/2012)**

la procedura di selezione, nonché quella concernente la stipula del contratto per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento che non consenta, a suo insindacabile giudizio, il prosieguo della procedura. L'Amministrazione si riserva altresì di apportare al presente bando tutte le modificazioni che riterrà necessarie con pubblicazione sul sito della Comunità Montana www.montimartaniseranosubasio.it.

Per ogni ulteriore informazione nonché per il sopralluogo, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio sito presso la Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio, in via Val di Fiemme n. 3 Valtopina – Sede Legale **tel. 074275191** e contattare il geom. Gabriele Carboni al seguente indirizzo mail: gcarboni@afor.umbria.it. e/o telefonicamente al n°. 3935692372.

Il responsabile del procedimento è il Direttore della Comunità Montana dei monti Martani, Serano e Subasio.

Valtopina, 22 maggio 2020

IL DIRETTORE
Dr. Agr. Louis Montagnoli