



COMUNE DI SANT'ANGELO LE FRATTE

(Provincia di Potenza)

85050 – Largo S. Michele, 3 - Tel. 0975/38.65.02 – Fax 0975/38.67.86

Codice Fiscale 80002570762

www.comune.santangelolefratte.pz.it

AREA N.2 TECNICO – MANUTENTIVA

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN SANT'ANGELO LE FRATTE, IN LOCALITA' SAN NICOLA, AVENTE SPECIFICA DESTINAZIONE DI AREA CAMPER

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

In conformità alle disposizioni del R.D. n.827/1924, del D.Lgs. n.267/2000, del D.Lgs. n.50/2016;

Vista la **deliberazione di Giunta Comunale n.76 del 18/11/2017** avente ad oggetto “Immobile di proprietà comunale sito in Sant'Angelo Le Fratte in Località San Nicola (fg.10 p.lle 371-470-503) concessione in locazione giusta D.C.C. n.29/2017”;

SI RENDE NOTO

che in esecuzione della propria determinazione n.102/216 del 04/12/2017 questo Comune indice una asta pubblica per la LOCAZIONE di n.1 immobile di proprietà comunale, avente quale specifica destinazione quella di *Area di sosta attrezzata per camper*, ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n.392, con le modalità di seguito riportate.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato in Sant'Angelo Le Fratte alla zona San Nicola con accesso dalla Strada Provinciale ed è distinto in Catasto Terreni al foglio n.10 particelle n.371-740-503.

L'area ad oggi è rappresentata da uno spazio di mq 1.650 completamente asfaltata, adibita a parcheggio.

2. FINALITA' DELL'ENTE

Obiettivo prioritario dell'Amministrazione è assicurare alla comunità santangiolese ulteriori **servizi alla collettività**, quali **quelli dell'ospitalità e del turismo**, ed allo stesso tempo il recupero e la

valorizzazione di beni immobili di proprietà comunale al fine di di scongiurare lo stato di abbandono dell'area, favorendo tra l'altro i principi di salvaguardia e sicurezza.

3. IMPORTO DEL CANONE MENSILE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA

Il canone mensile di locazione a base d'asta, al rialzo, determinato dall'Ufficio tecnico sulla base dell'*Analisi Costi - benefici*, è pari a **€ 200,00**, con pagamento del canone mensile anticipato.

L'Amministrazione, in fase di avvio della locazione, si riserva per il primo anno di richiedere il pagamento anticipato di sei mensilità.

4.DURATA DELLA LOCAZIONE

In considerazione del fatto che l'operatore economico dovrà effettuare un investimento per la messa in esercizio dell'area per la realizzazione dei seguenti interventi, a titolo non esaustivo:

- Installazione costruzioni leggere
- Impianti generici
- Macchinari, apparecchi ed attrezzature varie
- Macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche.

Il cui costo è stimabile intorno ad € 40.000,00, la durata della locazione è fissata in **anni 9**, con possibilità di rinnovo, come per legge.

Le spese effettivamente sostenute per gli interventi richiesti, dovranno essere rendicontate e, a seguito della verifica di regolarità dei lavori e della documentazione da parte dell'Amministrazione comunale.

L'aggiudicatario dovrà effettuare a sua cura e spese la pulizia delle zone comuni, dell'area e dei locali adibiti a servizi, la manutenzione ordinaria delle aree comuni e verdi, degli impianti, l'intestazione ed il pagamento di tutte le utenze necessarie al funzionamento dell'area attrezzata; dovrà assicurare il servizio ed il funzionamento dell'area con proprio personale, pertanto tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per il funzionamento della struttura sono a carico dell'aggiudicatario che ne è il solo responsabile senza alcun diritto di rivalsa nei confronti del Comune e di indennizzo.

All'aggiudicatario competono i proventi derivanti dalla gestione dell'area camper, che saranno dallo stesso riscossi direttamente e costituiscono il corrispettivo del servizio fornito.

L'uso della struttura dovrà essere garantito per almeno 180 (centottanta) giorni all'anno e quotidianamente dovrà essere garantita la sosta degli autobus della linea provinciale SITA.

5.CAUZIONE PROVVISORIA

L'operatore economico deve versare con le modalità previste dall'art.93 del D.Lgs. n.50/2016 una cauzione provvisoria pari al 10% dell'importo canone annuo, quindi pari ad 240,00.

La cauzione provvisoria dovrà altresì prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Sant'Angelo Le Fratte. La fidejussione relativa alla cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

L'operatore economico deve altresì corredare l'offerta con la dichiarazione di impegno che in caso di aggiudicazione definitiva a costituire una cauzione definitiva pari a sei mesi del canone di locazione. L'Amministrazione provvederà ad escutere la cauzione definitiva nel caso di inadempienze successive la stipula del contratto.

6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'affidamento in locazione sopra descritto avverrà mediante asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi, tenuto conto del vincolo di destinazione d'uso, in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Ente desunto, per analogia, dall'art.95 del D.Lgs. n.50/2016.

In particolare, la locazione sarà aggiudicata al soggetto, persona fisica o giuridica, che proporrà l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione, ossia quella che otterrà il punteggio complessivo più elevato in base alla sommatoria aritmetica dei punteggi conseguiti per l'offerta tecnica ed economica.

Il punteggio complessivo massimo assegnabile è di 100 punti, così ripartiti:

OFFERTA TECNICA MAX 70 punti

OFFERTA ECONOMICA MAX 30 punti

L'attribuzione del punteggio avverrà in base ai criteri di seguito indicati:

Offerta tecnica: il punteggio massimo attribuibile all'elemento “offerta tecnica” è di punti **70/100**.

L'attribuzione del punteggio sarà effettuata ad insindacabile giudizio della Commissione valutatrice ad esito dell'esame delle proposte tecniche presentate sino ad un punteggio massimo attribuibile di 70 punti, l'attribuzione discrezionale di un coefficiente (da moltiplicare poi per il punteggio massimo attribuibile in relazione al criterio), variabile tra zero e uno, da parte di ciascun commissario di gara,

Detto punteggio verrà attribuito con particolare riferimento alle caratteristiche di seguito indicate ed entro i limiti specificati per ciascuna voce oggetto di valutazione:

Miglioramento tecnico e qualitativo dell'area	massimo	40
Sistemi di accesso all'area (barriere automatiche e cassa automatica)	massimo	20
Apertura al pubblico dell'area oltre al minimo richiesto dal bando	massimo	10

Una volta che ciascun commissario ha attribuito il coefficiente a ciascun concorrente, viene calcolata la media dei coefficienti attribuiti, viene attribuito il valore 1 al coefficiente più elevato e vengono di conseguenza **riparametrati tutti gli altri coefficienti**.

Per poter accedere alla fase successiva, relativa all'offerta economica, il concorrente dovrà ottenere un punteggio complessivo di 56/70. Pertanto il mancato raggiungimento del punteggio minimo comporterà la mancata apertura dell'offerta economica.

Offerta economica:

Per il presente appalto si è scelto di individuare il coefficiente (C_i) attraverso il “metodo bilineare”. La ratio di tale scelta è quella di limitare la concorrenza basata esclusivamente sul solo prezzo, la qual cosa in ambito di gara potrebbe determinare degli eccessivi ribassi con possibili ripercussioni sulla qualità dei servizi fruiti.

L'offerta economica è in aumento sull'importo a base d'asta da esprimere in valore economico e non in ribasso ovvero in aumento rispetto al canone mensile di € 200,00.

Calcolo del coefficiente (C_i) da assegnare a ciascuna delle n-offerte attraverso il metodo bilineare:
posto che

A_i : offerta del i-esimo concorrente

C_i : coefficiente da attribuire a ciascuna i-esima offerta A_i pervenuta

$X = 0.9$

A_{soglia} : media aritmetica delle n-offerte pervenute $A_{soglia} = \Sigma a_i / n$

A_{max} : valore dell'offerta più conveniente

$$C_i \text{ (per } A_i \leq A_{soglia}) = X * A_i / A_{soglia}$$

$$C_i \text{ (per } A_i > A_{soglia}) = X + (1 - X) * \left[(A_i - A_{soglia}) / (A_{max} - A_{soglia}) \right]$$

Offerta concorrente i-esimo $W_e : C_i \times 30$

In caso di parità di punteggio complessivo si procederà mediante sorteggio.

L'Amministrazione comunale si riserverà la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulterà conveniente o idonea in relazione all'oggetto della convenzione.

Le offerte di cui al presente punto si intendono vincolanti per il concorrente, pertanto costituiranno parte del contratto ed in caso di inadempimento si procederà alla risoluzione del contratto in danno qualora ne ricorressero gli estremi.

Il contratto verrà stipulato nella forma pubblico amministrativa.

7.CONDIZIONI E MODALITA' DI LOCAZIONE

Il bene immobile indicato nel presente avviso è locato a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi ed oneri accessori e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto appartenenti che non appartenenti e nello stato manutentivo e conservativo nel quale si trovano. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

A tal fine, i partecipanti all'asta si impegneranno in sede di domanda di partecipazione:

1. ad effettuare il sopralluogo previo appuntamento con l'Ufficio tecnico comunale previo appuntamento da concordare per email areatecnica@comune.santangelolefratte.pz.it;
2. ad accettare le condizioni specifiche e lo stato di manutenzione dell'immobile;
3. ad effettuare in proprio e con oneri a proprio carico la manutenzione ordinaria mentre quella straordinaria sarà da concordare con l'Amministrazione e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle disposizioni di legge;
4. alla scadenza del contratto di locazione l'immobile deve essere restituito all'Amministrazione alle stesse condizioni di avvio della locazione salvo il naturale deperimento.

Il soggetto aggiudicatario si dovrà impegnare ad effettuare le lavorazioni necessarie per rendere operativa l'area entro il termine di 6 mesi dal giorno della stipula del contratto.

Qualora per qualsiasi motivo, la gestione dell'area per l'attività prescelta non dovesse essere iniziata entro i 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto le eventuali lavorazioni e forniture saranno acquisite direttamente e gratuitamente dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte senza alcuna possibilità di rivalsa da parte del soggetto aggiudicatario e si procederà alla risoluzione del contratto ed alla escussione della garanzia.

Qualora abbia avuto inizio l'attività nel termine di cui sopra e poi successivamente e definitivamente interrotta per qualsiasi motivo, fermo restando l'acquisizione di tutti i lavori e

forniture, non si ha diritto dalla data di interruzione allo scomputo delle spese sostenute dai relativi canoni e né potrà essere attivato alcun diritto di rivalsa a tale titolo dal soggetto aggiudicatario per le somme non scomputate.

Il contratto si intenderà automaticamente risolto nei seguenti casi:

1. quando il canone viene pagato con un ritardo superiore a 60 giorni rispetto al termine previsto dal contratto o quando viene pagato in misura inferiore a quanto pattuito;
2. quando l'attività prescelta non ha avuto inizio per qualsiasi motivo entro 6 mesi dalla stipula del contratto o quando, pur avendo inizio entro il termine suddetto, viene definitivamente interrotta dalle autorità di controllo.

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzate al locatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto.

E' assolutamente vietata la cessione del contratto pena il risarcimento a favore del Comune di ogni eventuale spesa e/o danno.

La durata della gestione sarà di anni 9 (nove), rinnovabili (permanendone l'interesse pubblico), salvo recesso anticipato del gestore da comunicarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale.

8. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI

Possono partecipare alla gara imprese, società, consorzi, cooperative ed associazioni, singoli, riuniti o consorziati, ai sensi degli artt. 45, 47 e 48 del D.Lgs. n.50/2016.

I soggetti partecipanti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. Iscrizione alla CCIAA per l'esercizio dell'attività in argomento o analoghe a quelle oggetto di gara ovvero qualora l'offerente sia una persona fisica dovrà ottenere l'iscrizione al Registro imprese , entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione pena la sua decadenza e/o risoluzione del relativo contratto, con scorrimento della graduatoria;
2. assenza di cause di esclusione di cui all'art.80 del D.Lgs. n.50/2016.

9.MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Sant'Angelo Le Fratte **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 03/01/2018** il plico, contenente

la documentazione e l'offerta tecnica-economica, idoneamente sigillato e su cui riportare sui lembi di chiusura la firma leggibile del titolare o del rappresentante legale della ditta. Sulla busta dovrà essere posta la dicitura **“DOCUMENTI ED OFFERTA PER LA GARA RELATIVA ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN LOCALITA' SAN NICOLA”**, la ragione sociale, l'indirizzo della ditta concorrente, mail e numero telefonico.

Il plico, all'interno, dovrà contenere tre buste, a loro volta sigillate e controfirmate dal titolare o rappresentante legale della ditta sui lembi di chiusura, recanti inoltre l'intestazione del mittente e la dicitura:

Busta A – GARA RELATIVA ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN LOCALITA' SAN NICOLA- Documentazione Amministrativa;

Busta B – GARA RELATIVA ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN LOCALITA' SAN NICOLA - Offerta Tecnica;

Busta C – GARA RELATIVA ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN LOCALITA' SAN NICOLA - Offerta Economica.

Il plico potrà essere inviato mediante:

- servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento;
- corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati;
- consegnato a mano presso l'Ufficio Protocollo della sede comunale in Largo San Michele n.3

A prescindere dalle modalità di consegna, ai fini del rispetto del detto termine perentorio, faranno fede esclusivamente il timbro a calendario e l'ora di arrivo apposti sulla busta dal Protocollo Generale. Eventuali ritardi o smarrimenti non saranno addebitabili al Comune.

Nella **BUSTA“A” relativa alla documentazione amministrativa** devono essere contenuti, a pena di esclusione, le seguenti dichiarazioni e documenti:

1. dichiarazione contenente le informazioni necessarie per l'ammissione alla gara, da redigersi utilizzando il modello *“Domanda di partecipazione allegato A e B”* al presente bando, con allegata fotocopia di un valido documento di riconoscimento;

Tutti i partecipanti dovranno indicare il domicilio e l'account di posta certificata (PEC) presso il quale desiderano che siano loro indirizzate eventuali comunicazioni e l'esatta indicazione del recapito telefonico.

2. deposito cauzionale provvisorio di Euro 240,00 (duecentoquaranta euro/00) a garanzia della sottoscrizione del contratto, pari al 10% del canone annuo complessivo posto a base d'asta da costituire mediante:

- assegno circolare non trasferibile intestato al COMUNE DI SANT'ANGELO LE FRATTE – servizio Tesoreria;
- polizza fidejussoria emessa secondo le modalità previste dall'art.93 del D.Lgs.n.50/2016;

3. attestazione del sopralluogo rilasciata dai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nella BUSTA “B” relativa all’ offerta tecnica devono essere contenute le indicazioni relative alla capacità tecnica, alla qualità e alle caratteristiche funzionali dei servizi. In particolare l’operatore economico dovrà predisporre il progetto tecnico di proposte migliorative di gestione del bene da locare articolando la proposta in rispondenza ai punti oggetto di valutazione.

L’esaustiva compilazione dell’offerta tecnica è esclusivo onere del partecipante. L’amministrazione non attribuirà alcun punteggio a fronte di dichiarazioni imprecise, carenti e di dubbio significato.

La BUSTA “C” relativa all’offerta economica deve contenere l’offerta economica, da redigersi su carta resa legale con l’applicazione di una marca da bollo da € 16,00, redatta secondo il modello Allegato C “Offerta economica”. L’offerta economica dovrà essere siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce per esteso da parte del legale rappresentante della ditta concorrente, a pena di esclusione. In ogni caso la busta non deve essere trasparente o lasciar individuare l’offerta presentata.

In caso di discordanza tra il canone espresso in cifre e quello in lettere, prevale quello più vantaggioso per l’Amministrazione.

L’offerta non deve presentare correzioni che non siano espressamente confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive la medesima.

10. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte, il Responsabile del Procedimento provvederà alla nomina della Commissione giudicatrice e contestualmente provvederà a comunicare **a tutti i partecipanti il giorno e l'ora della prima seduta pubblica**. In tale data sarà valutata la completezza della documentazione contenuta nella **Busta A** e quindi ammettere gli operatori economici alla successiva fase di valutazione dell’offerta tecnica. Sempre in tale seduta si procederà a dare atto dell’esistenza degli elaborati di progetto della proposta migliorativa contenuti nella

Busta B nonché della presenza della **Busta C**.

Successivamente la Commissione effettuerà tante sedute riservate quante necessarie alla valutazione della proposta tecnica presentata dagli operatori economici nonché ad attribuire, con i criteri indicati al precedente **punto 6**, il punteggio complessivo dell'offerta tecnica.

In successiva seduta pubblica, previamente comunicata a tutti gli operatori, la Commissione procederà alla lettura del verbale di attribuzione del punteggio all'offerta tecnica, all'apertura della **Busta C**, quindi all'attribuzione del punteggio complessivo ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

L'aggiudicazione diventerà definitiva solo dopo la sua approvazione da parte delle competenti strutture dell'Amministrazione previa verifica dei dichiarati requisiti.

L'operatore economico che risulterà non avere i requisiti dichiarati, perderà ogni diritto di aggiudicazione e sarà perseguibile penalmente secondo la normativa vigente.

11. ALTRE INFORMAZIONI ED ADEMPIMENTI

E' motivo di esclusione dall'asta il mancato versamento del deposito cauzionale del 10% del canone posto a base d'asta.

L'avviso d'asta ed il modello di domanda di partecipazione sono disponibili:

1. su sito istituzionale del Comune di Sant'Angelo Le Fratte
2. sul portale Bandi della Regione Basilicata

Non sono ammesse offerte in ribasso.

Non sono ammessi a partecipare alle gare soggetti privi dei requisiti generali di cui all'art.80 del D.Lgs. n.50/2016 e di cui alla legge n.68/99.

Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata. Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'articolo 76 del D.Lgs. n.445/2000 le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia.

Le controversie che eventualmente insorgessero fra l'Amministrazione Comunale e l'operatore economico, derivanti dall'esecuzione del contratto, dovranno essere risolte mediante ricorso al Giudice Ordinario.

La partecipazione alla gara costituisce ad ogni effetto, accettazione piena ed incondizionata da parte dell'offerente alle norme di cui al presente Bando.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.995/1982.

12. INTROITI E TARIFFE

Le tariffe relative all'utilizzo della struttura dovranno essere esposte a cura del locatario all'ingresso della struttura, in luogo ben visibile agli utenti.

13. TRATTAMENTO DATI PERSONALI:

Ai sensi dell'art. 13 della Legge 30/06/2003 n. 196 e s.m.i., si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di gara di che trattasi. I dati forniti dai concorrenti al Comune di Sant'Angelo Le Fratte, saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di gara e della eventuale successiva stipula del contratto. Tali dati saranno utilizzati secondo le disposizioni di legge e potranno essere comunicati al personale interno all'Amministrazione appaltante interessato dal procedimento di gara, ai concorrenti che abbiano partecipato alla seduta pubblica di gara e ad ogni altro soggetto che ne abbia interesse, ai sensi della Legge 241/1990 e succ. e del regolamento comunale sull'accesso. Soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Ente appaltante.,

14. ULTERIORI INFORMAZIONI:

Le informazioni tecnico - amministrative e la visione dell'immobile in oggetto, potranno essere richieste previ accordi telefonici con l'Ufficio Tecnico tutti i giorni, escluso il sabato dalle ore 10,00 alle ore 12,00, oppure per il tramite dell'email da inviare a areatecnica@comune.santangelolefratte.pz.it.

Il presente bando e i modelli di autodichiarazione allegati possono essere ritirati all'Ufficio Tecnico.

Responsabile del procedimento: sig. Rocco Manzella – Responsabile Area n.1 Amministrativa – Economico e Finanziaria

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICO MANUTENTIVA**

Geom. Michele LAURINO

