



COMUN DE ÀLIE COMUNE DI ALLEGHE

Provincia di Belluno



OGGETTO: PROCEDURA APERTA PER L'ACQUISIZIONE DI OFFERTE FINALIZZATE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE PRESSO IL PALAGHIACCIO "A. DE TONI" IN COMUNE DI ALLEGHE DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO RISTORANTE E BAR.

In esecuzione alla delibera della Giunta comunale n. 49 del 23.05.2025 questa Amministrazione intende concedere in locazione gli immobili citati in oggetto, mediante procedura ad evidenza pubblica. A tal fine si specifica quanto segue.

1. Oggetto

Il presente avviso ha per oggetto l'acquisizione di offerte per la locazione (ai sensi della Legge n. 392 del 27.07.1978) dell'immobile di proprietà comunale presso il palaghiaccio "A. De Toni" di Alleghe destinato ad attività di pubblico esercizio ristorante e bar.

2. Descrizione dell'immobile

Gli immobili in oggetto sono così composti:

BAR DELLO STADIO DEL GHIACCIO

Il bar del palaghiaccio "A. De Toni" è situato al piano terra dell'impianto sportivo. L'immobile è contraddistinto catastalmente al Fg. 25 map. 458 e si sviluppa su un unico piano per circa 195 mq. E' composto da: cucina (36 mq), magazzino (14 mq), spogliatoio del personale (17 mq), bar con un'area destinata al gioco dei bambini (110 mq), servizi igienici (18 mq).

L'immobile sarà arredato come di seguito descritto:

- Bar, bancone composto da banco come da planimetria allegata;
- Cucina, come da planimetria allegata contenente le seguenti dotazioni:
 - Tavolo refrigerato;
 - Friggitrice elettrica;
 - Fry-top elettrico;
 - Piano ad induzione top 4 zone;
 - Cappa a parete;
 - Cella TN 5mc e BT 4 mc.

La cucina sarà arredata in accordi con l'aggiudicatario.

L'impianto d'illuminazione è di tipo a LED. E' presente un impianto di illuminazione di emergenza. Inoltre è presente un impianto di rivelazione incendio.

L'impianto termico è realizzato con radiatori nei servizi igienici, nello spogliatoio del personale, deposito e cucina, e con ventilconvettori a servizio del bar/ristorante. Inoltre è presente un'unità trattamento aria con una portata pari a 2.000 mc/h con recuperatore rotativo ad alta efficienza sarà adibita al ricambio aria, comandata manualmente da interruttori luminosi indipendenti. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla centrale termica a cippato e dall'impianto solare termico.

L'immobile viene consegnato a corpo così come risulta da verbale di con segna completo degli arredi del vano cucina e del bancone del bar e l'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità per la mancata funzionalità di alcuni o parti di esso.

In nessun caso saranno ammesse opere, lavori e fornitura a scomputo del canone di locazione, con eccezione delle opere e lavori che si rendessero necessari o acquisibili al patrimonio comunale, che verranno scomputati dal canone.

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo del contratto di locazione, il bene ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità del Comune di Alleghe e 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 locatario nel corso del quale il Comune verificherà lo stato del bene e indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche e ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

3. Attività da svolgere

All'interno dei locali concessi, comprensivi degli arredi nel locale cucina e nel bar del palaghiaccio, come descritto al punto 2, si potrà svolgere attività commerciale di servizio bar-ristorante per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche secondo l'art. 6 c. 4 della LR n. 29/2007.

Il locatario non potrà mutare la destinazione d'uso dei locali concessi, la funzione o la natura giuridica, pena risoluzione del contratto di locazione.

Sarà cura del locatario mantenere gli spazi affittati con la diligenza e rispetto della normativa di tutela del bene, e di riconsegnarli al Comune di Alleghe, alla scadenza della locazione, nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

Il locatario non può sublocare o concedere in comodato i locali a soggetti terzi.

PERIODI DI APERTURA OBBLIGATORI MINIMI

Dovranno essere garantite le seguenti aperture minime obbligatorie:

Bar stadio: durante l'apertura dello stadio del ghiaccio indicativamente dal 01.07 al 30.03 per minimo 5 ore giornaliere per sei giorni alla settimana (obbligatoria l'apertura durante le partite/manifestazione sportive e pattinaggio al pubblico).

4. Canone di locazione

Il canone annuo posto a base di gara è pari a complessivi **€ 25.500,00 oltre IVA di legge per il periodo di 6 anni.**

Tale importo si considera quale canone complessivo ed avrà un andamento crescente come segue: € 3.500,00 + IVA per il 1° anno di attività; € 4.000,00 + IVA per il 2° anno di attività; € 4.500,00 per i 4 anni successivi.

Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno secondo il 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

5. Durata della locazione

Secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, art. 27 della L. n. 392 del 27.07.1978, **la durata della locazione è fissata in anni sei (6)** a decorrere dalla stipula del contratto, **con possibilità di rinnovo per ulteriori anni sei (6) alla prima scadenza**, su richiesta iscritta dell'aggiudicatario presentata con almeno mesi sei di anticipo sulla data di scadenza.

In caso di mancato rinnovo, il gestore senza pretesa alcuna, dovrà lasciare i locali liberi di sé, cose sue a aventi causa, e riconsegnarli al Comune non oltre il periodo contrattuale, con consegna delle chiavi, previa verifica dello stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi e delle attrezzature e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento dei danni accertati oltre la normale usura.

6. Soggetti ammessi a concorrere e requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla presente procedura:

- imprenditori individuali;
- società, raggruppamenti temporanei di imprese (R.T.I.) costituiti o costituendi.

Requisiti del soggetto interessato per la partecipazione al presente avviso:

- iscrizione al registro delle Imprese presso la CCIAA con l'oggetto sociale di somministrazione di alimenti e bevande;
- non essere interdetto, inabilitato e non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente;
- non aver pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art.3 della legge n.ro 1423/1956 e s.m.i. né che sussista una delle cause ostative previste dall'art.10 della legge 575/1965;
- non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o messo decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale ovvero procedimenti in corso per reati la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001 n.231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
- ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 21 settembre 2007 numero 29 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande", possedere i requisiti morali di cui all'articolo 71, commi da 1 a 5, del decreto legislativo 26 marzo 2010 numero 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno";
- ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 21 settembre 2007 n 29 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande", possedere almeno uno dei requisiti professionali di cui all'articolo 71 del decreto legislativo 26 marzo 2010 numero 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" (se non in possesso dei requisiti professionali può avvalersi di un preposto).

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione, ovvero anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla gara medesima in associazione.

Si precisa che se trattasi di costituenda società o R.T.I. quanto richiesto nei precedenti punti può essere assolto dalla dichiarazione/certificazione riguardante almeno uno dei soggetti. Dovrà, inoltre, essere allegato l'impegno formale di tutti i componenti alla costituzione del nuovo soggetto imprenditoriale.

Si evidenzia che il concorrente è responsabile di tutte le dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000, pertanto ogni eventuale errore nel contenuto delle dichiarazioni ricade sulla sua responsabilità.

L'Ente assume il contenuto delle dichiarazioni così come rese dal concorrente e sulla base di queste, verifica la conformità di tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla gara.

Successivamente, si procederà, nella fase di controllo, alla verifica della veridicità del contenuto di tali dichiarazioni.

I requisiti richiesti devono essere posseduti dall'operatore economico partecipante al momento della scadenza del termine di presentazione delle offerte e devono perdurare per tutto lo svolgimento della procedura di affidamento. I requisiti di onorabilità e professionalità devono essere posseduti dal legale rappresentate o da altra persona preposta all'attività di somministrazione e da tutti i soggetti individuati dall'art. 2, comma 3, del DPR 3 giugno 1998, n. 252.

7. Oneri ed obblighi del locatario

La locazione del bene sarà disciplinata da apposito contratto.

L'aggiudicatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione espressa del contratto di locazione l'eventuale uso difforme anche in modo parziale.

Sono a carico del locatario, senza che questo elenco sia completo od esaustivo, almeno i seguenti obblighi:

- a) sottoscrizione del contratto di locazione;
- b) rispettare i periodi di apertura in accordo con l'Amministrazione comunale;
- c) pagamento del canone per l'utilizzo dei locali;
- d) onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria, di cui all'art. 1576 del codice civile, dell'immobile e di riparazione degli arredi e attrezzature presenti all'interno dei locali dati in locazione e degli impianti (UTA, cappa, impianto rivelazione incendio, etc.);
- e) oneri relativi all'esecuzione di tutti i lavori inerenti il ripristino delle attrezzature esistenti,
- f) pagamento delle utenze quali: rifiuti, riscaldamento, acqua e energia elettrica (sono presenti dei contatori per le letture mensili);
- g) pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario;
- h) stipula di una polizza assicurativa;
- i) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
- j) garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- k) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- l) rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;
- m) onere di effettuare la verifica dell'effettivo funzionamento degli arredi oggetto di locazione e di conseguenza la sistemazione o sostituzione degli stessi;
- n) rispetto del regolamento acustico comunale ai sensi della legge n. 447 del 26.10.1995 che declina l'area di riferimento in classe IV "aree di intensa attività umana";
- o) rispetto dei regolamenti vigenti per ogni tipo di manifestazione ed eventi programmati;
- p) divieto tassativo di installare nei locali locati macchinette da gioco in qualunque modo denominate e di qualunque tipo;
- q) non apportare alcuna modifica strutturale e non al locale, senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario;
- r) farsi custode del locale e delle relative pertinenze impegnandosi a mantenerli in buono stato;
- s) rispettare le aperture minime descritte nel presente documento.

In aggiunta l'aggiudicatario ha l'onere di eseguire i necessari interventi per l'ottenimento delle autorizzazioni al fine dello svolgimento dell'attività di gestione bar-ristorante all'interno dei locali in oggetto quali, a titolo indicativo e non esaustivo, eventuali richieste di autorizzazione igienico sanitarie, in materia di prevenzione incendi (CPI), etc.

Inoltre, è necessario presentare una SCIA di apertura esercizio di somministrazione alimenti e bevande (art. 8 bis della L.R. 21 settembre 2007 n. 29) al SUAP tramite il portale www.impresainungiorno.gov.it. I requisiti di cui all'art. 4 devono sussistere nei confronti del legale rappresentante, delle persone delegate all'attività di somministrazione, nonché di tutti i soci e i membri del consiglio di amministrazione laddove esistente ai sensi del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252.

8. Procedura di affidamento

Per dar corso all'affidamento in locazione dell'immobile si procederà mediante procedura ad evidenza pubblica, a seguito di acquisizione di manifestazioni d'interesse, ai sensi dell'art. 3 del R.D. 2440 del 18.11.1923 e degli artt. 73, lett. C, e 76 del R.D. 827/1924.

L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta valida e di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di sospendere o annullare la procedura di gara in ogni momento. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre, sarà considerata valida l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione comunale. Le offerte saranno valutate da una Commissione tecnica in base ai criteri di seguito descritti.

In particolare, verranno valutati:

– il “Piano di Gestione”, relazione esplicativa e dettagliata riguardante le specificità del progetto della gestione del bar-ristorante e delle attività offerte;

– l’”Offerta Economica” riguardante il canone di locazione proposto all'Amministrazione comunale sull'importo complessivo relativo ai primi 6 anni di € 25.500,00 posto a base di gara, con le seguenti precisazioni:

- a) saranno ammesse solamente offerte al rialzo;
- b) a decorrere dal secondo anno il canone di locazione sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), verificatasi nell'anno precedente, se positiva;
- c) il canone per il 1° e il 2° anno di attività verrà riparametrizzato in base al rialzo offerto in sede di gara dall'aggiudicatario, come previsto dall'art. 4.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa soddisfi i requisiti dell'avviso.

L'Amministrazione comunale, nel caso in cui non pervenga alcuna offerta relativamente alla complessiva destinazione dei locali (ristorante – bar) potrà valutare anche offerte per usi parziali.

9. Visione dei luoghi

I soggetti interessati al presente avviso potranno effettuare un sopralluogo presso i locali in oggetto oltre che visionare i documenti previo appuntamento concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale **entro il 09/06/2025** dalla scadenza dell'invio delle offerte (Ing. Nicola Conedera, tel. 0437/523300 int. 2 o 7, tecnico1.alleghe@agordino.bl.it).

La visione dei luoghi dovrà essere effettuata dal concorrente stesso o da persona da questi delegata. In quella occasione verrà rilasciata attestazione di avvenuta visione dei luoghi da allegare all'offerta.

10. Modalità di presentazione delle offerte

Gli interessati dovranno presentare un plico contenente la documentazione di seguito indicata che dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12:00 del 11/06/2025**. Il plico dovrà essere idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, che potrà essere recapitato con qualsiasi mezzo (per posta, l'offerta dovrà pervenire entro il termine di scadenza del presente bando, a mano – NO TRAMITE PEC a pena di esclusione) al seguente indirizzo:

Comune di Alleghe – Corso Italia, 36 – 32022 Alleghe (BL),

e deve recare all'esterno, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

“OFFERTA LOCAZIONE BAR STADIO – NON APRIRE”.

Si precisa, per la consegna a mano, che l'Ufficio protocollo è aperto al pubblico il martedì e il venerdì dalle 9,00 alle 12,00, altrimenti previo appuntamento da fissare telefonicamente o (0437523300) a mezzo e-mail (alleghe@agordino.bl.it).

L'offerta in busta chiusa, recante l'intestazione del mittente e la dicitura, dovrà contenere i documenti indicati al punto 8, ovvero:

- a) "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA";
- b) "PIANO DI GESTIONE";
- c) "OFFERTA ECONOMICA" in busta chiusa separata e sigillata.

"DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" consistente nei documenti di seguito elencati:

Domanda di partecipazione

Redatta secondo il modello allegato al presente avviso (allegato 2), debitamente sottoscritta nelle forme previste ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" e ss.mm.ii.

Attestazione di avvenuta visione dei documenti e dei luoghi

La domanda dovrà contenere apposita dichiarazione del partecipante alla gara di essersi recato presso l'immobile e di avere preso visione della consistenza dello stesso.

Accettazione termini capitolato

Allegare il Capitolato speciale d'appalto sottoscritto dal legale rappresentante.

Dichiarazione costituzione RTI o atto di costituzione RTI (non obbligatorio)

Allegare la dichiarazione o l'atto di costituzione del RTI contenente le seguenti informazioni:

- a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;
- l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente in materia di raggruppamenti temporanei;
- le parti del lavoro, ovvero la percentuale in caso di lavoro, che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete.

Le istanze di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere corredate da fotocopia non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore. Tutti i documenti dovranno essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati nel caso di RTI.

"PIANO DI GESTIONE" consistente nei documenti di seguito elencati:

Piano di gestione

Una relazione tecnico illustrativa che verrà valutato secondo la tabella indicata successivamente per l'affidamento dei punteggi. Deve contenere le quattro (4) sezioni previste all'art. "Criterio di aggiudicazione".

La relazione dovrà essere obbligatoriamente contenuta in max. 3 pagine (ovvero in 6 facciate); potranno inoltre essere allegate fino ad un massimo di 10 schede, numerate, in formato A3 o A4, di una facciata ciascuna, per meglio esplicitare gli allestimenti dei locali.

Per "pagina" della relazione si intende un foglio fronte e retro in formato A4 con non più di 40 righe per facciata e con scrittura in corpo non inferiore a 10 punti.

Eventuali pagine e schede in soprannumero rispetto ai limiti sopra indicati non saranno tenute in considerazione ai fini della valutazione delle offerte tecniche.

Dal progetto tecnico funzionale non deve risultare alcun elemento che possa rendere palese, direttamente o indirettamente, l'offerta economica (importo degli investimenti e/o canone di locazione) a pena di esclusione.

Tutti gli elaborati devono essere sottoscritti dai legali rappresentanti dei concorrenti, o da procuratori dei legali rappresentanti, allegando copia conforme all'originale della relativa procura. Nel caso di partecipazione in forma plurisoggettiva, non ancora costituita, gli elaborati devono essere sottoscritti da tutti i legali rappresentanti degli Operatori raggruppandi.

I fogli della relazione devono essere numerati. La sottoscrizione della relazione deve essere effettuata in chiusura sull'ultima pagina.

Il progetto tecnico funzionale non può esprimere o rappresentare soluzioni non compatibili con la destinazione d'uso dei locali, opzioni diverse, proposte condizionate o altre condizioni equivoche, in relazione a uno o più d'uno degli elementi di valutazione.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato e con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Le proposte contenute nelle dichiarazioni d'offerta sono vincolanti per l'offerente e, in caso di aggiudicazione, verranno a far parte delle prestazioni contrattuali obbligatorie.

La loro mancata attuazione costituirà comunque grave inadempimento contrattuale per il cui verificarsi, nei casi più rilevanti, il Comune potrà procedere alla risoluzione in danno del contratto, salvi i maggiori danni e/o spese.

“OFFERTA ECONOMICA” consistente nei documenti di seguito elencati:

Offerta economica

L'offerta andrà redatta in bollo, secondo il modello allegato al presente avviso, sottoscritta dal concorrente e con la quale viene dichiarato il canone di locazione annuo offerto (superiore o uguale al canone annuo posto a base di gara), da indicare in cifre ed in lettere con l'avvertenza che, in caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida e vincolante quella più favorevole all'Ente (allegato 3).

Potranno essere presentate o fatte offerte a nome di più società (R.T.I.), che si intendono solidamente obbligate. In questo caso:

- tutti i documenti dovranno essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati;
- il possesso dei requisiti di cui al punto 6 devono essere posseduti almeno da parte di un soggetto facente parte del Raggruppamento;
- si dovrà allegare alla documentazione amministrativa l'atto di costituzione dell'RTI ovvero una dichiarazione come prevista dal bando.

11. Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia ottenuto il miglior punteggio sommando quello derivante dal PIANO DI GESTIONE (Busta “B”) e quello derivante dall'OFFERTA ECONOMICA (Busta “C”) applicando i seguenti punteggi:

	Punteggio massimo
PIANO DI GESTIONE	60 punti
OFFERTA ECONOMICA	40 punti
TOTALE	100 punti

La Commissione giudicatrice sulla base dei sottoindicati fattori ponderali, attribuirà i seguenti punteggi:

Parametro	Criterio di valutazione	Punteggio	
A	Piano di gestione Modalità di organizzazione e gestione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande. In particolare, il progetto dovrà esporre su:		60
A.1	Professionalità tecniche specifiche e competenze che si intendono impiegare nell'erogazione dei servizi.	10	

A.2	Aver maturato attività di servizio di bar/ristorazione in proprio o presso terzi negli ultimi 5 anni.	20	
A.3	Ampliamento dei giorni di apertura al pubblico della struttura rispetto ai giorni minimi di apertura prevista dal capitolato di: - Bar stadio: dal 01.07 al 30.03 Ogni settimana di apertura in più 1 punto fino ad un max di 10 punti.	10	
A.4	Organizzazione di attività collaterali (iniziative culturali, ricreative e sportive) – ANNUALI - rivolte ai bambini, agli adolescenti, alle famiglie ed agli anziani realizzate anche con il coinvolgimento delle associazioni del territorio ed in sinergia con i gestori dello stadio del ghiaccio.	20	
B	Offerta economica Sarà attribuito maggiore punteggio al concorrente che offrirà il canone annuale di locazione più alto rispetto a quello fissato e un punteggio via via inferiore alle altre offerte, determinato con il criterio inversamente proporzionale, attraverso la seguente formula: $P_x = (C_x / C_{max}) \times 40$ Px = punteggio da attribuire al concorrente Cmax = canone di locazione annuo massimo offerto Cx = canone di locazione annuo offerto dal concorrente		40

I concorrenti dovranno presentare la propria migliore offerta che verrà valutata dalla Commissione di gara che provvederà alla formazione della graduatoria delle offerte valide - valore determinato dalla sommatoria del punteggio del Piano di Gestione e dell'Offerta Economica - classificando prima l'offerta del concorrente che avrà conseguito il più alto punteggio complessivo. In caso di parità di punteggio complessivo sarà individuato come aggiudicatario il concorrente che avrà conseguito il punteggio più elevato nell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà ad aggiudicazione tramite sorteggio.

12. Modalità di svolgimento della gara

L'espletamento della procedura per l'individuazione del soggetto aggiudicatario è affidato ad un Commissione di gara, nominato ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti del Comune di Alleghe; si fa riserva di affidare compiti consultivi ad esperti.

Il Seggio di gara il **giorno 11/06/2025 alle ore 15:00** procederà con le seguenti modalità:

- in apposita sala del Comune di Alleghe, Corso Italia 36, Alleghe (BL), in seduta pubblica si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e alla verifica della documentazione di cui ai precedenti punti e, successivamente, all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche presentate dai concorrenti ammessi al fine della verifica della presenza dei documenti prodotti;
- in seguito, in seduta riservata, alla valutazione delle offerte tecniche e all'attribuzione dei relativi punteggi;
- in successiva seduta pubblica, alla lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, alla lettura delle medesime e all'assegnazione dei relativi punteggi, nonché all'aggiudicazione in via provvisoria.

Le sedute di cui sopra, se necessario, saranno aggiornate ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo PEC almeno due giorni prima della data fissata.

Solo gli offerenti per proprio conto e i procuratori speciali per conto di altri offerenti muniti di regolare procura notarile avranno titolo a rilasciare dichiarazioni a verbale nel corso della seduta pubblica. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ammessa e ritenuta conveniente a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale. Il verbale di aggiudicazione in via provvisoria sarà vincolante per l'aggiudicatario a tutti gli effetti di legge. L'aggiudicazione diventerà efficace dopo la verifica, con esito positivo, nei confronti dell'aggiudicatario, del possesso dei requisiti prescritti nel presente avviso.

L'esito negativo del controllo del possesso dei requisiti suddetti, effettuato ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, comporterà la revoca dell'aggiudicazione. In tali ipotesi l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà, qualora ne ravvisi a suo insindacabile giudizio l'opportunità e la convenienza, di aggiudicare l'asta alla migliore offerta in ordine successivo nella graduatoria.

13. Cause di esclusione

E' causa di esclusione:

- la mancanza dell'indicazione dell'importo del canone offerto (sia in cifre che in lettere);
- le offerte con l'indicazione di un canone inferiore rispetto a quello posto a base di gara;
- le offerte con la presenza di abrasioni o correzioni non sottoscritte dal firmatario nell'indicazione del canone offerto;
- le offerte condizionate o quelle espresse in modo indeterminato o incompleto.

14. Polizze assicurative e cauzione

L'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare con primaria compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- Polizza per il rischio della locazione (antincendio, danneggiamenti, ecc.) per un valore di € 150.000,00;
- Polizza RCT/RCO – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore a € 1.500.000,00 a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché di infortuni di personale impegnato nell'attività;
- Deposito cauzionale tramite versamento bancario o Polizza Fidejussoria pari almeno a 6 mensilità offerto in fase di gara, con un minimo di € 2.250,00 con la possibilità di rescissione del contratto ed escussione della polizza in caso di mancato pagamento di 5 mensilità.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione e dovranno essere stipulate prima della stipula del contratto.

15. Stipula del contratto

L'aggiudicatario verrà invitato a sottoscrivere il contratto di locazione ad uso non abitativo una volta ultimate le installazioni degli arredi del bar dello stadio da parte del Comune, previste per agosto/settembre 2025 e in ogni caso non successiva al 01.10.2025.

Il contratto sarà assoggettato alle imposte di legge e il canone di locazione è soggetto ad IVA. Per quanto non previsto dal bando si fa espresso richiamo alla legge 392 del 27 luglio 1978 e s.m.i..

Le spese di registrazioni saranno a carico dell'aggiudicatario.

16. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni di cui alla presente procedura sono eseguiti utilizzando mezzi di comunicazione elettronici.

Le comunicazioni tra l'Amministrazione e i concorrenti avvengono tramite PEC e pubblicate sul sito internet del Comune di Alleghe www.comune.alleghe.bl.it nella sezione "bandi di gara e contratti". È onere esclusivo dell'operatore economico prenderne visione.

Le comunicazioni, se di interesse generale, sono pubblicate nella sezione “comunicazioni della stazione appaltante”. È onere esclusivo dell’operatore economico prenderne visione.

17. Avvertenze e condizioni generali

L’immobile è posto in vendita “a misura” per il prezzo che risulterà dall’esperimento dell’asta.

Il trasferimento dell’immobile avverrà in piena proprietà, libero da trascrizioni pregiudizievoli, con garanzia di libertà da qualsiasi ipoteca.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi ben conosciuto l’immobile e i vincoli a cui lo stesso è sottoposto.

18. Informazioni di carattere amministrativo

Sono consultabili presso l’Ufficio Tecnico Comunale, previo appuntamento (telefono 0437523300 int. 2 o 7), e pubblicati sul sito internet del Comune di Alleghe (www.comune.alleghe.bl.it):

- il presente avviso con relativi allegati;

19. Altre informazioni

Trattamento dati personali

Tutti i dati personali saranno usati da questo Ente (Titolare) esclusivamente per l’erogazione del servizio richiesto. Il conferimento dei dati è obbligatorio, perché connesso ad obblighi di legge, ovvero per compiti di interesse pubblico, ovvero perché connesso alla gestione della richiesta; in assenza del conferimento dei dati non sarebbe possibile dar corso al procedimento.

I dati rimarranno nei nostri archivi per il tempo previsto dalle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

Lei può contattare in ogni momento gli Uffici dell’Ente, anche usando i recapiti postali ed elettronici specificati sopra, per verificare i dati che la riguardano e farli eventualmente aggiornare, integrare, rettificare o cancellare, chiederne il blocco ed opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione di legge. Se ricorrono i presupposti, può proporre reclamo al Garante per la Protezione dei dati personali, secondo le procedure previste.

Il Responsabile della protezione dati può essere contattato mediante email all’indirizzo alleghe@agordino.bl.it, specificando nell’oggetto: “Al responsabile della protezione dei dati”. I dati conferiti potranno essere comunicati ad altri soggetti che collaborano con questo Ente per l’erogazione del servizio. Per averne l’elenco aggiornato può fare richiesta alla Segreteria dell’Ente. La preghiamo inoltre di consultare il nostro sito per altre informazioni dettagliate in merito al trattamento dei dati personali (link: Privacy).

Pubblicazione dell’avviso d’asta

Il presente avviso sarà pubblicato all’Albo on-line, sul sito internet del Comune di Alleghe.

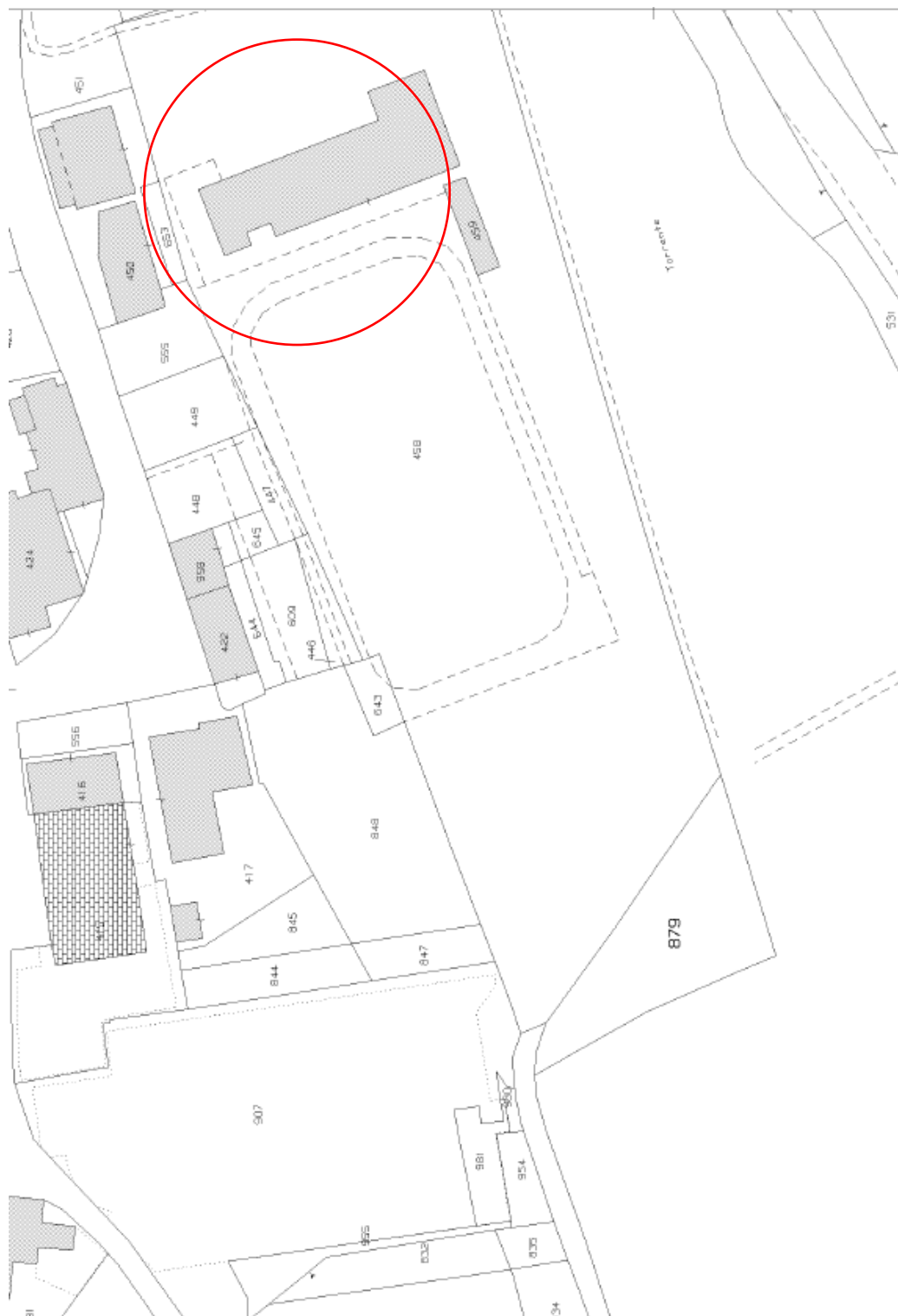
Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento amministrativo relativo alla procedura di gara e di aggiudicazione è Nicola Ing. Conedera, Responsabile dell’Area Tecnica (0437523300 – int. 7).

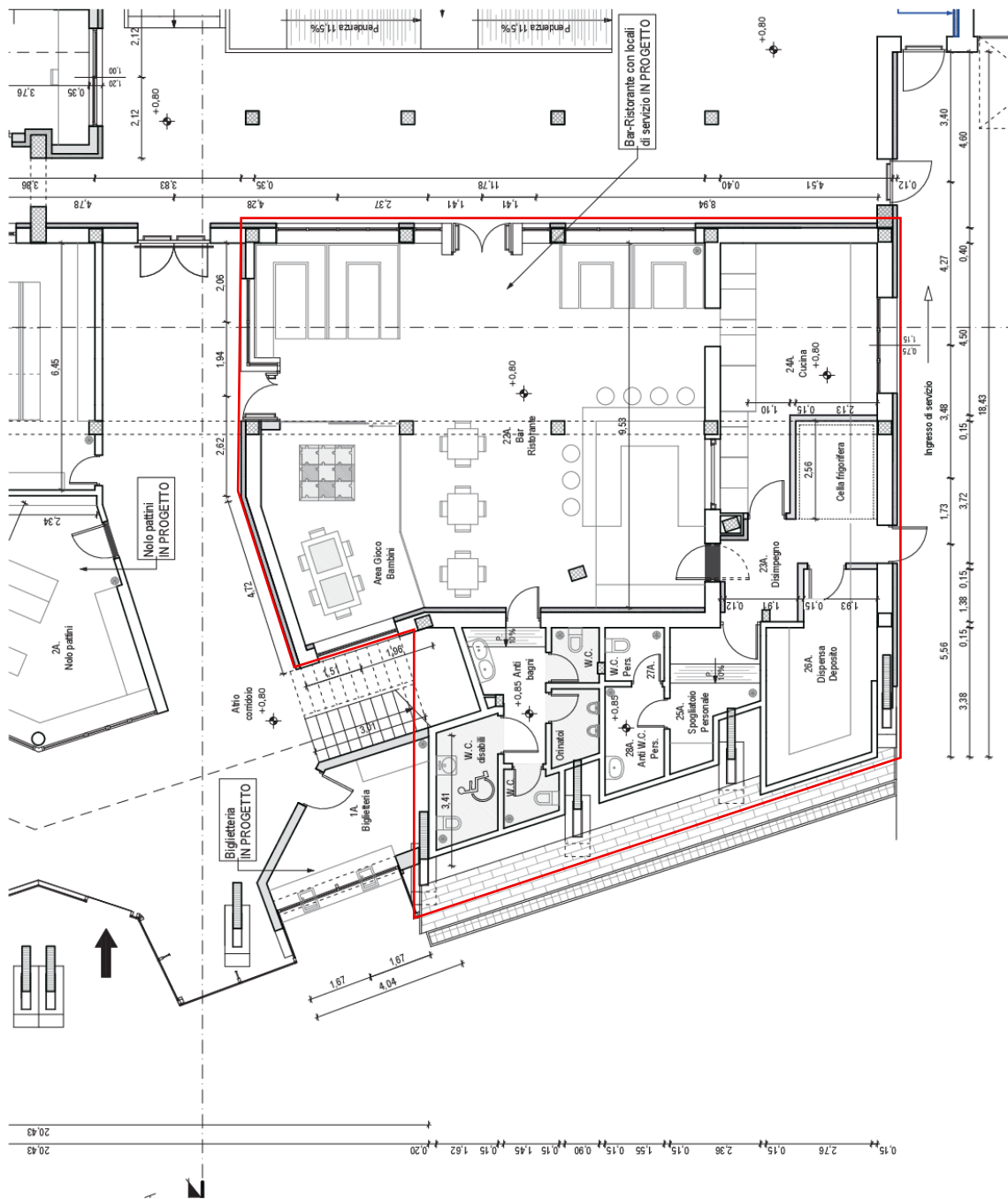
Alleghe, 28 maggio 2025

ALLEGATO: N. 1 -Planimetrie.

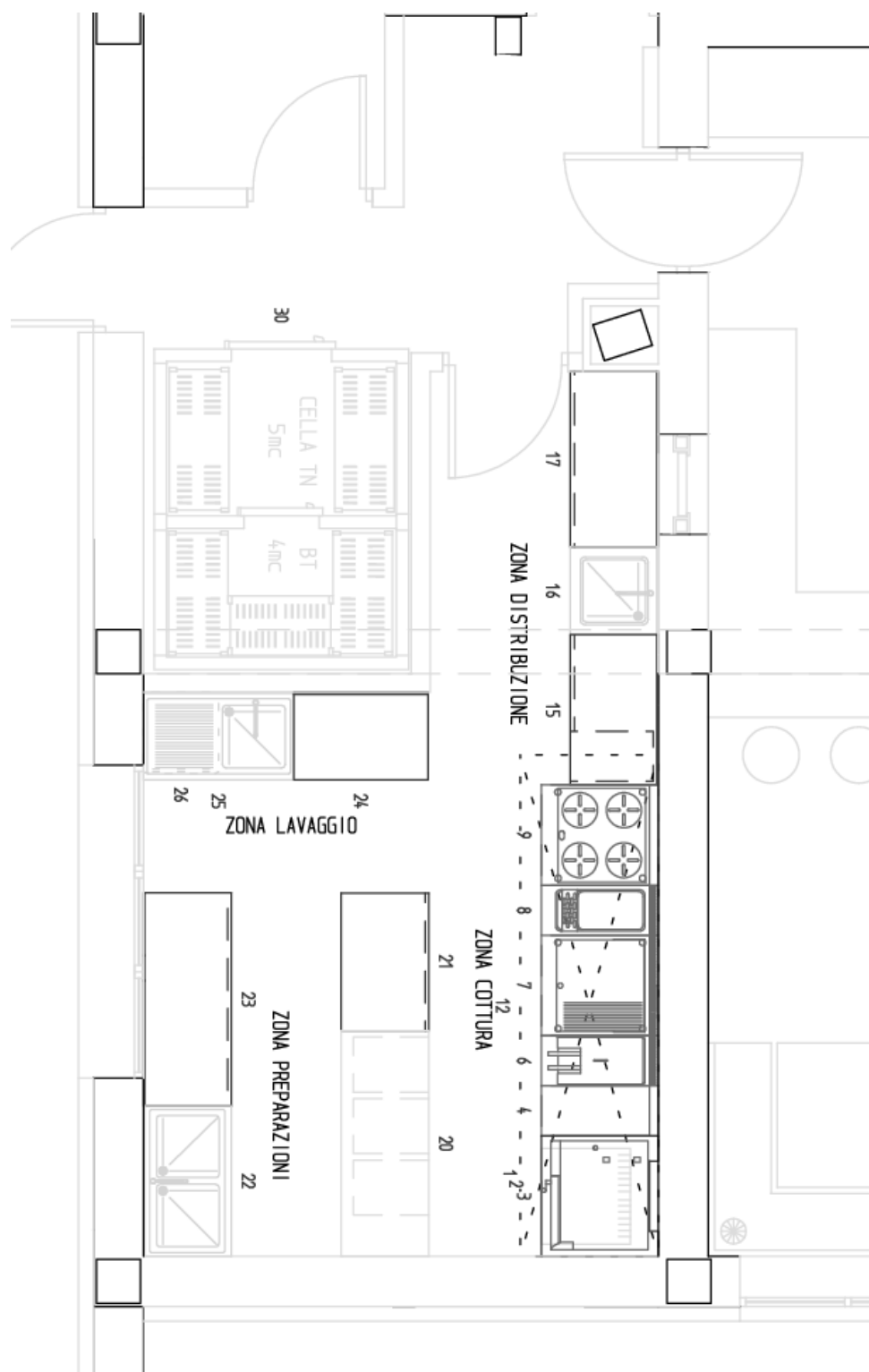
Planimetria (non in scala):



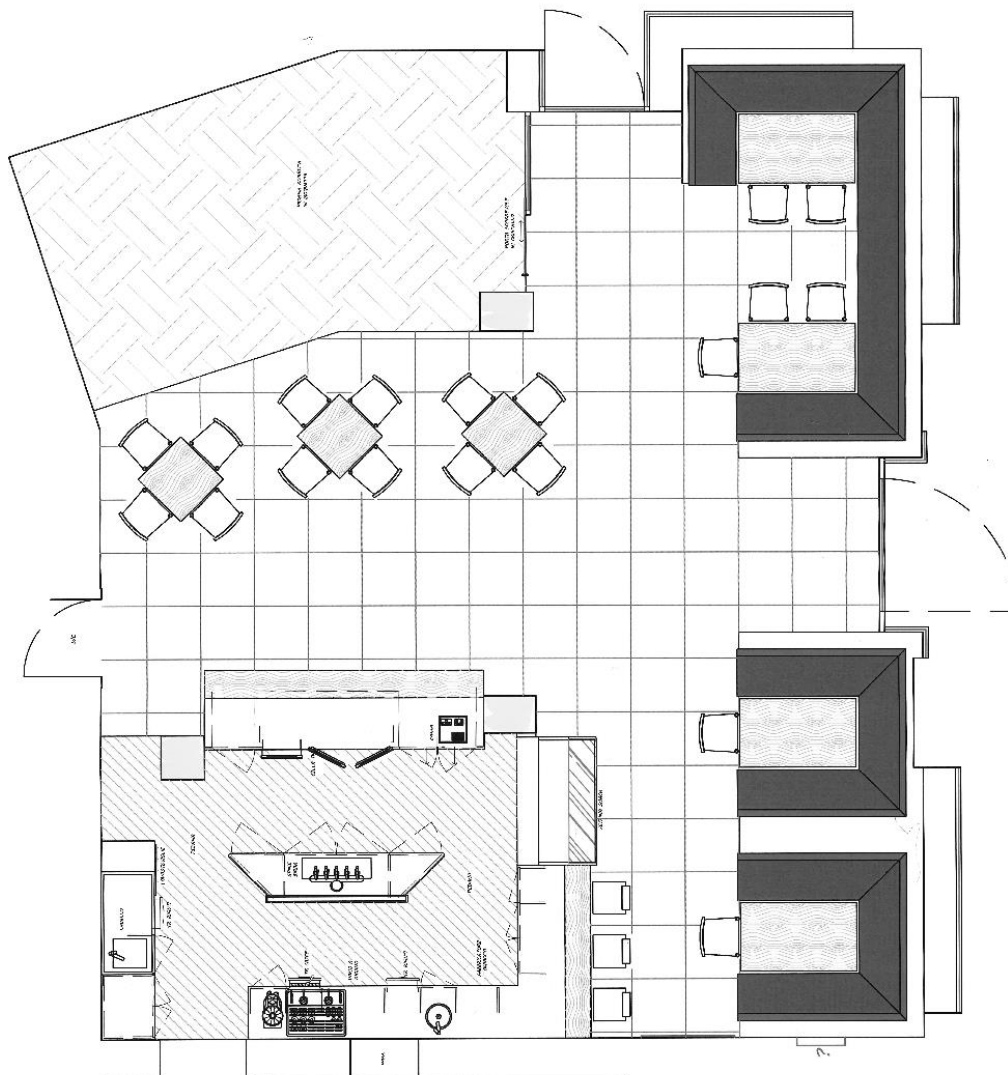
Bar Studio



Layout Cucina Bar Stadio (eventuale)



Layout Bar Studio



ALLEGATO: N. 2 – Domanda di partecipazione.

Spett.le
Comune di Alleghe
Corso Italia n. 36
32022 ALLEGHE (BL)

OGGETTO: PROCEDURA APERTA PER L'ACQUISIZIONE DI OFFERTE FINALIZZATE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE PRESSO IL PALAGHIACCIO "A. DE TONI" IN COMUNE DI ALLEGHE DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO RISTORANTE E BAR.

Il sottoscritto, nato/a a il e residente nel Comune di Prov. in via in qualità di Titolare/Legale rappresentante/Procuratore della Ditta con sede nel Comune di Provincia, Via/Piazza n., C.F. e partita IVA, telefono pec email

chiede di poter partecipare alla procedura in oggetto contestualmente, **consapevole del fatto che, in caso di mendace dichiarazione verranno applicate nei suoi riguardi, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità negli atti**

dichiara

ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445:

- ☐ che l'impresa è iscritta al n. _____ del registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di _____ con l'oggetto sociale di somministrazione di alimenti e bevande;
- ☐ di non essere interdetto, inabilitato e non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente;
- ☐ di non aver pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art.3 della legge n.ro 1423/1956 e s.m.i. né che sussista una delle cause ostative previste dall'art.10 della legge 575/1965;
- ☐ di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o messo decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale ovvero procedimenti in corso per reati la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- ☐ di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001 n.231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- ☐ di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
- ☐ ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 21 settembre 2007 numero 29 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande", di possedere i requisiti morali di cui all'articolo 71, commi da 1 a 5, del decreto legislativo 26 marzo 2010 numero 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno";
- ☐ ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 21 settembre 2007 n 29 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande", di possedere almeno uno dei requisiti professionali di cui all'articolo 71 del decreto legislativo 26 marzo 2010 numero 59 "Attuazione della

direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" (se non in possesso dei requisiti professionali di avvalersi di un preposto _____);

- ☐ di essersi recato presso l'immobile e di avere preso visione della consistenza dello stesso;
- ☐ di avere preso visione del bando e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve;
- ☐ di formare l'RTI nel caso di aggiudicazione della locazione in oggetto (Nel caso di R.T.I costituendi ALLEGARE ATTO DI IMPEGNO COSTITUZIONE – SI VEDA PUNTO 10);
- ☐ di aver già formato l'RTI nel caso di aggiudicazione della locazione in oggetto (Nel caso di R.T.I costituiti – ALLEGARE ATTO DI COSTITUZIONE – SI VEDA PUNTO 10).

b) che: (solo nel caso della presenza di soci, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari diversi dal titolare o dal legale rappresentante)

- ☐ a seconda del tipo di società, i soci, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e i soci accomandatari sono (indicare il nominativo e la qualifica, la data di nascita e la residenza)

.....
.....
.....
.....
.....

c)

- ☐ di non avere riportato alcuna condanna penale e che quindi nulla risulta nel casellario giudiziale

in alternativa

- ☐ che nel casellario giudiziale risultano le seguenti condanne (elencare i dati relativi così come scritti nel certificato originale)

.....
.....
.....
.....

d) di ben conoscere l'immobile oggetto dell'offerta e che non darà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in locazione o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge;

e) di aver preso conoscenza e visione di tutto quanto costituisce oggetto del contratto, di conoscere tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta e delle condizioni contrattuali, nonché di ritenere dette condizioni tali da consentire l'offerta;

f) di aver formulato l'offerta esclusivamente in proprio, senza averla posta a conoscenza di alcun altro soggetto;

g) di impegnarsi a versare al Comune di Alleghe, a pronta richiesta, senza muovere eccezione alcuna, il corrispettivo del canone di locazione con le modalità e i tempi previsti dal bando;

h) di impegnarsi a mantenere l'offerta valida e irrevocabile per 300 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte, con facoltà di aderire all'eventuale richiesta di proroga della stessa, qualora alla stipulazione del contratto non si procedesse entro l'originale termine.

Data

FIRMA DEL DICHIARANTE

AVVERTENZA

Allegare fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore, ovvero far autenticare la firma, ai sensi del combinato disposto dell'art. 21, comma 1 e dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. n. 445/2000.

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

Il fac-simile di dichiarazione sostitutiva sopra riportato costituisce parte integrante e sostanziale della gara.

La dichiarazione va compilata correttamente in ogni sua parte, **apponendo un crocetta sulla lettera/quadretto corrispondente alla dichiarazione che riguarda il soggetto partecipante**, completando ove richiesto ed omettendo le parti che non interessano; Laddove il fac-simile prevede lo spazio per l'inserimento di più dati, aggiungere il sufficiente numero di righe.

ALLEGATO N. 3 – offerta economica.

Bollo da 16,00 euro

Spett.le
Comune di Alleghe
Corso Italia n. 36
32022 ALLEGHE (BL)

OGGETTO: PROCEDURA APERTA PER L'ACQUISIZIONE DI OFFERTE FINALIZZATE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE PRESSO IL PALAGHIACCIO "A. DE TONI" IN COMUNE DI ALLEGHE DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO RISTORANTE E BAR.

Il sottoscritto, nato/a a il e residente nel Comune di Prov. in via in qualità di Titolare/Legale rappresentante/Procuratore della Ditta con sede nel Comune di Provincia, Via/Piazza n., C.F. e partita IVA, telefono pec email

OFFRE

L'importo di (in aumento sul prezzo posto a base d'asta di € 25.500,00 OLTRE IVA DI LEGGE PER IL PERIODO DI 6 ANNI):

- in cifre _____
- in lettere _____

come canone di locazione per il periodo di 6 anni per l'immobile oggetto del presente avviso.

DICHIARA

che l'offerta è irrevocabile.

Luogo e data, _____

FIRMA

1. L'offerta va sottoscritta con firma autografa leggibile.
2. Laddove il fac-simile prevede lo spazio per l'inserimento di più dati, aggiungere il sufficiente numero di righe.