



COMUNE DI PETRALIA SOTTANA

(Città Metropolitana Palermo)

AVVISO PER LA LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PETRALIA SOTTANA

*Relativo all’Affidamento per la Locazione in uso della struttura
denominata “Il Grifone” sita a Piano Battaglia*

MODIFICATO ED APPROVATO CON DEL.G.M. N. 143 DEL 29/12/2023

Nuovo Termine ultimo per la ricezione delle offerte: ore 12.00 del giorno 23.01.2024

Si rende noto che questa Amministrazione Comunale, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 126... del 02/12/2023, intende affidare in locazione il seguente immobile.

lotto 1 – Rifugio denominato “Il Grifone” ubicato nel Comune di Petralia Sottana, nella Località Piano Battaglia – superficie utile catastale mq 279,00

Allegato: Planimetria lotto 1

Dati catastali: N.C.E.U. Foglio 5 Particella 420 Sub. 3/4 cat. C1 cl. 2

Canone annuo a base d'asta: € 7.030,00.

L'immobile sarà affidato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni edilizie, amministrative, o di pubblica sicurezza occorrenti per gli usi consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune.

Si evidenzia inoltre che, compatibilmente con la normativa vigente, compresa quella prevista dai regolamenti urbanistico ed edilizio in vigore, la concreta possibilità di realizzazione delle attività specifiche di interesse dei partecipanti deve essere preventivamente verificata, a cura dei concorrenti

stessi, con gli uffici dei diversi Enti eventualmente competenti, compresi quelli del Comune di Petralia Sottana (ASL, SUAP, ecc).

Lo schema di contratto di locazione allegato al presente bando, che costituisce il testo di contratto che dovrà essere sottoscritto tra le parti contraenti, Comune e conduttore, dopo l'aggiudicazione, contiene tutte le condizioni immodificabili a cui l'immobile viene concesso in locazione.

Art.1 - MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

1. La scelta del contraente verrà effettuata tramite procedura pubblica.
2. La locazione verrà aggiudicata sulla base dell'offerta ritenuta economicamente più vantaggiosa sulla base del seguente punteggio:

a) OFFERTA ECONOMICA (60 punti totali)

Il punteggio di premialità è proporzionale al rialzo percentuale rispetto al canone base.

Il punteggio di premialità è così calcolato. Detti “CB” il canone base, “r” l'incremento percentuale rispetto al canone base, “CE” il canone effettivo e P il punteggio, si avrà:

$$CE=CB*(1+r)$$

$$P=60*r$$

Supponendo, a titolo di esempio, CB=1000€/annui e r=30% si avrà

$$CE=1300€$$

$$P=18$$

Pertanto si potrà avere un punteggio P che va da 0 per un rialzo percentuale nullo a 60 per un rialzo percentuale del 100%. Inoltre *a partire dal secondo anno il canone sarà rivalutato annualmente sulla base del 75% della variazione percentuale nei dodici mesi degli indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).*”

Nell'offerta deve essere indicata l'indicazione dell'importo percentuale in aumento sull'importo del canone a base d'asta. Non saranno tenute in considerazione offerte alla pari o in diminuzione del canone posto a base d'asta, a pena di nullità e non deve essere condizionata o con riserva alcuna.

b) Utilizzo di beni e servizi a km 0 (Da 0 a 10 punti)

Secondo l'art. 2 della legge n.61 del 17 maggio 2022, si definiscono a chilometro zero i “prodotti provenienti da luoghi di produzione e di trasformazione della materia prima o delle materie prime agricole primarie utilizzate posti a una distanza non superiore a 70 chilometri di raggio dal luogo di vendita, o comunque provenienti dalla stessa provincia del luogo di vendita, o dal luogo di consumo del servizio di ristorazione”

Viene richiesto l'utilizzo di beni e servizi a km zero e comunque in ambito comunale (per beni si intendono pane, pasta, dolci, bibite, alcolici,..) - (per servizi si intendono attività connesse: pulizie, sfalci, manutenzioni, transfert, servizio lavanderia, meccanici, ..) dimostrabili con la produzione di un atto di impegno tra le parti, verificabili in qualsiasi momento durante la durata dell'affidamento. Per la partecipazione è richiesto quale requisito minimo, l'utilizzo di almeno un bene o un servizio a km zero. E' ammessa la sostituzione del prodotto/servizio dichiarato in sede di gara ma il requisito deve essere garantito il perdurare per la durata dell'affidamento. Potrà essere interrotto solo per motivi particolari. La ditta proponente dovrà relazionare sulla modalità operative dei beni e servizi proposti e dovrà prevedere, in caso interruzione per impossibilità dimostrata e certificata, una serie di beni e/o servizi sostitutivi di pari caratteristiche.

Almeno 1 bene legato all'alimentare - requisito minimo obbligatorio	0 punti
Almeno 1 servizio legato all'attività - requisito minimo obbligatorio	0 punti
Sino a 2 beni/servizi	2 punti
Sino a 3 beni/servizi	4.5 punti
Sino a 4 beni/servizi	7 punti
Sino a 5 beni/servizi	10 punti

c) Interazioni con le realtà associative del territorio (Da 0 a 5 punti)

Partendo dalla consapevolezza che ogni attività deve necessariamente interfacciarsi con la realtà in cui opera e ritenuto essenziale creare un sistema che valorizzi le diverse realtà sia locali che provinciali e regionali, viene prevista una premialità per l'attivazione di rapporti con strutture associative nel territorio e/o interazioni con le realtà locali (comunali, provinciali e regionali). Saranno oggetto di valutazione accordi di collaborazione per attivazione di servizi, progetti, attività. Le attività proposte dovranno essere oggetto di verifica della sua realizzazione, se per lo stesso si è proceduto ad una valutazione e all'attribuzione di punteggio in sede di gara. I soggetti possono essere associazioni regolarmente costituite, ETS e gruppi informali. Vanno presentate apposite

manifestazioni di interesse stipulate fra le parti, contenenti i termini dell'accordo e le attività che si intende intraprendere.

Scarso/Inadeguato	0
Insufficiente/Poco adeguato	1
Sufficiente/Adeguito	2
Discreto	3
Buono	4
Ottimo	5

d) Offerte di servizi per la cittadinanza locale (Da 0 a 10 punti)

Il Grifone rappresenta un punto strategico per l'accesso all'area di Piano Battaglia, cuore del Parco delle Madonie. Consapevoli del fatto che va promossa la conoscenza dei luoghi e la cultura della montagna nella popolazione locale, si prevede una premialità per tutti i servizi gratuiti, dedicati a tutte le fasce d'età, offerti alla comunità quali: escursioni, visite guidate, convegni, giornate ecologiche, incontri di educazione ambientale. Va prevista obbligatoriamente l'organizzazione di n. 2 uscite annuali per le scuole dell'obbligo ricadenti nel territorio del Comune di Petralia Sottana. Per ogni iniziativa aggiuntiva si prevede il seguente:

1 attività	1 punto
2 attività	2 punti
3 attività	3 punti
4 attività	4 punti
5 attività	5 punti
6 attività	6 punti
7 attività	7 punti
8 attività	8 punti
9 attività	9 punti
10 attività	10 punti

e) Offerta migliorativa - Qualità progettuale (Da 0 a 10 punti)

Con la redazione del progetto e della sua qualità progettuale l'operatore economico propone la sua proposta tecnica che riguarda la sistemazione degli spazi e la dimostrazione di come le risorse di investimento vengano utilizzate per migliorare il bene pubblico e renderlo maggiormente fruibile al

turista e al suo fruitore. La commissione deve valutare la qualità dell'intervento proposto, la fattibilità dello stesso e la coerenza con la proposta totale e generale del partecipante. Elemento costituente del progetto dovrà essere il Piano Economico-Finanziario che illustri in maniera esaustiva la coerenza degli investimenti con l'equilibrio della gestione. Gli investimenti volti a migliorare la qualità dell'immobile sono a fondo perduto, ovvero rimangono nella disponibilità dell'Amministrazione

La consapevolezza che l'autonomia gestionale dell'imprenditore e la sua capacità di innovarsi sia il fulcro della riuscita di tutte le attività economiche porta alla necessità di prevedere adeguata premialità per la ditta che proporrà, senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale, servizi aggiuntivi che saranno oggetto di valutazione nella loro consistenza finanziaria e qualitativa anche in relazione al piano di gestione proposto. I criteri valutativi si baseranno sui seguenti principi cardine:

- **SOLUZIONI DI RISPARMIO ENERGETICO E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE:**

Per un territorio che da sempre punta sulla valorizzazione ambientale incentivare l'utilizzo nelle sue strutture di soluzioni che incentivano la sostenibilità rappresentano dei valori da premiare anche nel presente bando. In particolare gli ambiti che la commissione valuterà saranno quelli relativi alla mobilità, alle fonti rinnovabili, ai rifiuti, alle manutenzioni, alle apparecchiature da installare e ai sistemi di gestione

- **SISTEMAZIONI AREE ESTERNE E VERDI:** La sistemazione delle aree esterne alle strutture rappresenta il giusto biglietto da visita per il turista e un sano attrattore. Iniziative inserite nel progetto relative alla valorizzazione e sistemazione delle aree esterne, con particolare attenzione alle aree verdi saranno oggetto di valutazione da parte della commissione.

Scarso/Inadeguato	0
Insufficiente/Poco adeguato	2
Sufficiente/Adeguate	4
Discreto	6
Buono	8
Ottimo	10

f) Esperienza nel settore e organizzazione aziendale (Da 0 a 5 punti)

Verranno valutati positivamente l'organizzazione e il sistema gestionale della struttura che la ditta partecipante intende adottare, comprese le strategie per stare sull'attuale mercato e l'attenzione alla sicurezza dei lavoratori. In particolare, sarà elemento premiale l'eventuale esperienza maturata sia sul campo della gestione della ristorazione, che nel campo delle attività di educazione ambientale e diffusione della cultura naturalistica.

Il punteggio premiale sarà assegnato a coloro i quali dimostreranno esperienza professionale sui settori sopra citati da almeno un anno dalla data di presentazione della domanda di partecipazione

Un ulteriore elemento di premialità è il possesso della certificazione di qualità ISO 9001 al momento della partecipazione al bando, questa garantisce il mantenimento di elevati standard qualitativi dei processi aziendali interni, quale strumento di organizzazione per raggiungere i propri obiettivi.

Esperienza nell'ambito della ristorazione da almeno 1 anno	2.5
Esperienza nell'ambito delle attività di educazione ambientale da almeno 1 anno	1.5
Possesso della certificazione ISO 9001	1

Art.2 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

All'asta potrà partecipare qualsiasi soggetto, singolo o associato che non si trovi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed, in particolare, nelle condizioni previste dagli artt. 94, 95, 96, 97, 98 e 100 del D. Lgs. n. 36/2023 (per le parti compatibili con la presente procedura).

Inoltre non devono sussistere in capo all'offerente debiti di alcuna natura nei confronti del Comune di Petralia Sottana alla data di scadenza del presente bando.

Art. – 3 OBBLIGATORIETÀ DEL SOPRALLUOGO

I soggetti interessati alla locazione possono consultare tutta la documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto del presente bando presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Petralia Sottana, contattando l'ufficio al seguente indirizzo e-mail: utc@comune.petraliasottana.pa.it

Prima della presentazione dell'offerta i soggetti interessati **dovranno obbligatoriamente**, previo appuntamento presso lo stesso Ufficio, prendersi attraverso richiesta, fatta almeno un giorno prima, sempre all'indirizzo mail sopra indicato, visitare gli immobili e firmare un verbale di avvenuto sopralluogo e presa visione dello stato dell'immobile Comune entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente il termine di consegna delle offerte.

Art. 4 - TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E PER L'APERTURA DELLE BUSTE

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta a questo Comune **entro e non oltre il termine delle ore 12,00 del giorno 23/01/2024**. Farà fede il timbro (data ed ora) apposto all'atto del ricevimento dal competente ufficio comunale.

Il recapito del plico sigillato contenente l'offerta dovrà essere effettuato con qualsiasi mezzo entro e non oltre il suddetto termine. **La consegna dovrà esclusivamente effettuarsi presso l'Ufficio**

Protocollo del Comune di Petralia Sottana – C.so Paolo Agliata, 50. Il recapito dei plichi, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

In presenza di offerte, le buste pervenute saranno aperte in seduta pubblica **il giorno xx/xx/xxxx alle ore 10,00 presso l'Ufficio Tecnico Comunale** - Responsabile Ing. Carmelo Neglia.

Art. 5 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. Termine ultimo per la ricezione delle offerte: **ore 12.00 del giorno 23.01.2024**
2. L'apertura delle offerte avrà luogo, in seduta pubblica, in data che sarà successivamente comunicata sul sito del Comune di Petralia Sottana (<https://www.comune.petraliasottana.pa.it>).
3. L'aggiudicazione, nel rispetto delle caratteristiche e dei criteri determinanti il punteggio indicati all'articolo 3, avverrà applicando il principio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
4. La presentazione delle offerte non vincola l'amministrazione all'aggiudicazione del contratto stesso, né è costitutiva di diritti dei concorrenti all'espletamento delle procedure di aggiudicazione che l'Amministrazione si riserva di sospendere o annullare in qualsiasi momento in base a valutazioni di propria esclusiva convenienza.
5. **Agli offerenti in caso di sospensione od annullamento delle procedure, non spetterà alcun risarcimento o indennizzo.**
6. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida.
7. Trascorso il termine perentorio prestabilito per la gara e indicato nel presente bando, non verrà riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerte precedenti. Nel caso in cui vengano recapitate più offerte del medesimo soggetto, senza espressa specificazione che l'una è sostitutiva o aggiuntiva dell'altra, sarà considerata valida soltanto la più conveniente per il Comune di Petralia Sottana. Le offerte recapitate non possono essere né ritirate, né sostituite e non è consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta.
8. I soggetti che intendono partecipare al pubblico incanto, dovranno far pervenire al Comune di Petralia Sottana, Ufficio Protocollo, entro il termine sopra indicato, un plico sigillato e firmato su tutti i lembi di chiusura riportante il nominativo e l'indirizzo del concorrente e la seguente dicitura: **“Offerta per la gara per l'affidamento del servizio di gestione dell'edificio di proprietà comunale Rifugio Il Grifone”**.
9. Internamente al plico dovranno essere inserite due buste distinte sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e contenenti:

9.a) **BUSTA N. 1:** la propria miglior offerta economica, con marca da bollo, redatta utilizzando l'apposito modello (allegato 2) e gli allegati richiesti. All'esterno della busta dovrà essere riportata la scritta **"OFFERTA ECONOMICA"**;

9.b) **BUSTA N. 2:** le seguenti certificazioni e documentazioni:

- dichiarazione in carta semplice (allegato 1);

n. 1 copie della proposta progettuale consistente almeno in:

- Relazione tecnica riportante descrizione dei punti oggetto di valutazione esposti al punto MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE
- nel caso in cui il soggetto offerente sia nuova ditta individuale, società commerciale o cooperativa o ATI da costituire solo in seguito all'aggiudicazione della locazione, dichiarazione sottoscritta da tutti i futuri soci (ovvero da tutti i futuri legali rappresentanti in caso di società di capitali) di possedere tutti i requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, attestante altresì la volontà irrevocabile di costituire l'impresa in caso di aggiudicazione ed indicante necessariamente la persona fisica designata a presentare la domanda di partecipazione alla gara in rappresentanza degli altri soci, l'elenco dei futuri componenti della compagine costituenda – dati anagrafici completi e codici fiscali - nonché precisazione della ragione sociale che si intende assumere e della futura sede legale;

10. Il recapito dovrà avvenire a mezzo raccomandata o posta celere. Il plico potrà essere recapitato anche a mano, presso l'Ufficio Protocollo, negli orari di apertura al pubblico. Il recapito del plico, contenente l'offerta e i documenti, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, lo stesso non giunga a destinazione entro il termine fissato. La mancata presentazione di uno solo dei documenti suddetti o la loro presentazione in modo non conforme a quello indicato, comporta l'esclusione dalla gara. Non darà luogo all'esclusione della gara la presentazione dei documenti non in regola con la vigente normativa sul bollo. In quest'ultimo caso si procederà alla regolarizzazione della mancanza o insufficienza del bollo a norma di legge.

Art. 6 - REDAZIONE DEL CONTRATTO E CONSEGNA DEI LOCALI

1. All'aggiudicazione definitiva seguirà la stipula del contratto di locazione.
2. Le spese di registrazione, l'imposta di bollo ed eventuali altre spese contrattuali saranno a totale carico della ditta locataria.

3. La locazione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto.

Art. 7 – GARANZIE

Il Conduttore dovrà prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva, pari a 1 annualità del canone offerto, dell'importo di euro mediante costituzione di deposito cauzionale mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale filiale di IBAN: con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via in).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Comune nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario.

Il Conduttore si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'area in locazione, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Comune a ogni responsabilità.

Il Conduttore all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia della polizza, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

Art. 8 - PRIVACY

1. In applicazione al REG: 679 del 2016 e del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. per la tutela della privacy, i dati personali raccolti, verranno trattati esclusivamente per le finalità connesse agli obblighi previsti dalle leggi vigenti.
2. Il trattamento di tali dati avverrà mediante strumenti manuali ed informatici con logiche strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.
3. La partecipazione alla gara, costituisce tacita autorizzazione al trattamento dei dati personali con le modalità e limitazioni sopra espresse.

Art. 9 -RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 4 della legge 7 agosto 1990 n. 241 il Responsabile del Procedimento è il
Ing.Carmelo Neglia.

Petralia Sottana, lì 02/01/2024.

Il Dirigente

Ing. Carmelo Neglia

