



COMUNE DI CASTEL CONDINO PROVINCIA DI TRENTO

ASTA PUBBLICA

**ai sensi degli artt. 19 e 39 commi 1 e 2 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23
per procedere alla concessione dell'immobile identificato dalla p.ed. 626
e relativa area pertinenziale identificata da parte della p.fond. 4396
in loc. Table in c.c. Castello**

In esecuzione della determinazione n. 36 di data 09.06.2021 è indetta un'asta pubblica per procedere alla concessione in uso della p.ed. 626 e relativa area pertinenziale, identificata da parte della p.fond. 4396 in loc. Table in c.c. Castello (distretto di Tione), con inizio dalla data di sottoscrizione e durata di 6 (sei) anni e sei mesi.

La struttura dovrà essere utilizzata esclusivamente per scopi turistico-ricettivi, nelle forme di seguito specificate.

L'aggiudicazione sarà disposta, ai sensi degli articoli 19 e 39 commi 1 e 2 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23, a favore del concorrente che formulerà l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione.

§ 1. ATTIVITA' AMMESSE NELL'IMMOBILE

La scheda n. 194 del PEM indica una tipologia d'uso turistico ricettiva specificando nelle note: *“viene inoltre specificato che: l'uso turistico ricettivo si estende ad una multifunzionalità che, oltre a consentire l'originaria attività agrituristica con servizi di ristoro e bar, prevede la conduzione di attività di vendita di prodotti tipici del luogo e la presenza di ricettività nelle forme adeguate alle caratteristiche della struttura (affitta camere, bed end breakfast, esercizi rurali ,casa per ferie,..”*

A livello catastale e urbanistico l'edificio è catalogato come A4 (residenziale). Secondo questa destinazione è ammesso l'utilizzo come B&B; Affitta Camere e Esercizio Rurale (in questo caso previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni provinciali).

In caso di utilizzo con destinazioni diverse, purchè ammesse dalla scheda PEM, il concessionario dovrà richiedere idoneo titolo edilizio, con ogni onere e spesa a proprio carico. Il concessionario in tale caso dovrà farsi carico dell'eventuale esecuzione dei lavori e della predisposizione della documentazione per l'ottenimento del «certificato di conformità degli edifici esistenti».

§ 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La struttura è così composta:

- **Piano terra** (superficie lorda mq. 125): portico, ingresso, cascinello-stanza, bagno (con sanitari) e scala di collegamento con il piano primo
- **Piano primo** (superficie lorda mq. 137,50): 4 stanze e 2 bagni (con sanitari)

L'edificio è fornito dei seguenti servizi: energia elettrica, allaccio all'acquedotto e collegamento alla una fossa imhoff., con obbligo di intestazione a nome del concessionario delle relative utenze. Non è presente la caldaia bensì un boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

Nella struttura è presente il seguente arredo minimale: bancone, lavello con scolapiatti, tavoli e panche in legno.

La parte di p.fond 4396 oggetto di concessione, avente una superficie di 540 mq, è recintata e considerata di stretta pertinenzialità dell'edificio in quanto risulta esserne il cortile.

Nell'immobile oggetto del presente bando è vietata l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del T.U.L.P.S. (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza)

Classificazione energetica: F EP_{classe} =245,38 kWh/m³a

§ 3. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Vige l'**obbligo** per il concessionario di presentare a proprio nome (o a nome di società/ente di cui sia il legale rappresentante) e a propria cura e spese, entro 1 anno dalla stipula del contratto (salvo concessione di proroga motivata), apposita SCIA tramite il portale SUAP del Comune di Castel Condino per l'apertura di un'attività turistico-ricettiva ammessa dai vigenti PRG e PEM del Comune di Castel Condino.

La mancata presentazione della SCIA nei termini previsti sarà considerato grave inadempimento contrattuale, con la conseguente revoca del contratto e incameramento della cauzione definitiva.

Vige inoltre a carico del concessionario l'**obbligo** di provvedere allo sfalcio e alla manutenzione dell'area pertinenziale all'edificio (p.fond. 4396) a garanzia della tutela dell'uso civico, sospeso per il periodo contrattuale.

E' onere dell'aggiudicatario acquisire ogni autorizzazione necessaria per lo svolgimento dell'attività che dovrà essere compatibile con la destinazione d'uso in essere dell'immobile. Se l'utilizzo dell'unità comportasse ulteriori obblighi per lo sbarriamento ai sensi della Legge 13/89 e Lp 1/91, il concessionario dovrà assumersi tale impegno provvedendovi a propria cura e spese, senza diritto alcuno di rivalsa od indennizzo da parte del Comune di Castel Condino.

§ 4. PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE

Si elencano le principali condizioni contrattuali:

- il contratto sarà redatto per la durata di 6 (sei) anni interi dalla data di sottoscrizione e fino al 31.12.2027. Alla scadenza contrattuale il concessionario restituirà l'immobile e relativa pertinenza alla piena disponibilità della parte concedente. E' esplicitamente esclusa la possibilità di un tacito rinnovo. Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in ogni momento, previo preavviso pari ad almeno sei mesi da inviare con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite posta elettronica certificata. Il Comune di Castel Condino si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente il contratto per gravi motivi o per motivi di pubblico interesse, con il medesimo preavviso.
- il canone, aggiornato annualmente al 100% dell'indice Istat, dovrà essere pagato posticipatamente al termine di ogni anno contrattuale (escluso l'ultimo anno per il quale il canone sarà pagato per la durata di 18 mesi al termine degli stessi) a seguito dell'emissione di idonea fattura, in esenzione iva.
- i costi per utenze sono a carico del concessionario, con intestazione in proprio della titolarità;
- sarà richiesto, prima della stipula, un deposito cauzionale definitivo per l'esatto adempimento dell'obbligazione contrattuale e per eventuali danni arrecati all'immobile, pari al 10% dell'importo di contratto, nelle forme consentite dalla legge.
- le spese di registrazione del contratto sono a carico della parte privata, ai sensi dell'art. 9 della Lp. 23/90;
- è esclusa qualsiasi forma di sub concessione.

§ 5. CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

L'aggiudicazione verrà disposta nei confronti del soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa e, quindi, che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto risultante dalla somma del punteggio attribuito all'offerta tecnica e del punteggio attribuito all'offerta economica.

In caso di parità di punteggio, l'individuazione del conduttore avverrà mediante estrazione a sorte in seduta pubblica. Si precisa, altresì, che le offerte duplici, parziali, con alternative o comunque condizionate non saranno ritenute valide e saranno escluse. L'amministrazione procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida purché la stessa sia ritenuta conveniente o idonea per l'Amministrazione.

Il punteggio massimo complessivo raggiungibile è di 100/100, così ripartiti:

OFFERTA ECONOMICA, fino a un massimo di **30 punti**, assegnati secondo la seguente formula:

$$P = 30 * \frac{\text{offerta in esame}}{\text{offerta migliore}}$$

Canone annuo a base d'asta fissato in € 2.000,00.= (duemila/00).

- Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al canone fissato a base di gara.
- Nella determinazione del valore del canone posto a base d'asta si è tenuto conto della situazione di fatto e delle condizioni in cui versa l'immobile e il terreno pertinenziale. L'aggiudicatario non potrà pertanto pretendere alcun intervento da parte del Comune in quanto accetta la concessione del bene

nello stato di fatto in cui si trova al momento della presentazione dell'offerta.

- In caso di parità di offerta, l'individuazione del conduttore avverrà mediante estrazione a sorte in seduta pubblica.
- Il canone è esente dall'applicazione dell'iva e dovrà essere pagato a seguito di emissione della relativa fattura.

OFFERTA TECNICA, fino a un massimo di **70 punti**, così ripartiti

- 20 punti – apertura di un bar/ristorante con somministrazione di pasti tradizionali;
- 15 punti – apertura di un bar con somministrazione di pasti veloci;
- 10 punti - impegno alla gestione continuativa dell'attività svolta nel periodo autunnale (30 settembre - 30 novembre)
- 10 punti- attivazione entro 2 anni dall'apertura di servizi per il cliente tipo bike, bike elettriche, gite in montagna, attività sportive, attività didattiche in collaborazione con malghe, associazioni locali e attività agricole del territorio
- 5 punti – allestimento della struttura con quadri ed immagini del territorio trentino e della valle del Chiese;
- 5 punti – presenza nella struttura di uno spazio adibito alla distribuzione di materiale informativo relativo a prodotti trentini e del territorio locale
- 5 punti – presenza nella struttura di uno spazio adibito alla distribuzione di materiale informativo relativo alle attività promosse dal territorio

L'offerta tecnica dovrà totalizzare un punteggio minimo di 30 punti, pena l'automatica esclusione dell'offerta dalla gara .

L'Amministrazione si riserva durante il periodo contrattuale di verificare, nei modi che riterrà più opportuni, l'esecuzione degli elementi dichiarati nell'offerta tecnica. Il mancato rispetto di quanto dichiarato verrà considerato *grave inadempimento contrattuale*. In tal caso verrà stabilito un termine entro cui adempiere, trascorso il quale l'amministrazione revocherà il contratto incamerando la cauzione definitiva.

§ 6. INOLTRO DEL PLICO CONTENENTE L'OFFERTA

Il concorrente che intenda partecipare alla gara di cui al presente bando dovrà far pervenire, secondo le modalità illustrate nel proseguo e indirizzando specificatamente a:

Ufficio protocollo del Comune di Storo –
gestione associata fra i Comuni di Storo, Bondone e Castel Condino
piazza Europa, 5
38089 STORO (TN)

entro le ore 12.00 di mercoledì 30 giugno 2021

un plico chiuso contenente la richiesta di partecipazione e la cauzione provvisoria nonché due buste chiuse contenenti l'offerta tecnica e l'offerta economica di cui al successivo § 8.

Sull'esterno del plico deve essere riportata la seguente dicitura:

"Offerta per la concessione dell'immobile in loc. Table"

Detto plico deve essere spedito in uno dei seguenti modi:

- a) mediante raccomandata del servizio postale statale;
- b) mediante plico analogo alla raccomandata inoltrato da Corrieri specializzati.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse alla gara gli offerenti i cui plichi perverranno all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

La data di arrivo dei plichi sarà stabilita dal timbro a calendario del protocollo del Comune di Castel Condino, anche se spediti a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o tramite altro mezzo.

Il termine stabilito per la presentazione dei plichi è perentorio e, pertanto, non verranno prese in considerazione quelle domande o documenti che per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, giungano in ritardo o non siano corredate dai documenti e dalle dichiarazioni richiesti dall'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato.

Responsabile del procedimento è il funzionario del servizio Affari generali d.ssa Claudia Zanetti (telefono 0465/681212 - mail claudia.zanetti@comune.storo.tn.it) alla quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

§ 7. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare:

- le persone fisiche;
- le imprese, le società, le cooperative;

in possesso dei requisiti di ordine generale, che non risultino insolventi, a qualunque titolo, nei confronti del Comune di Castel Condino e in possesso dei requisiti per la presentazione della SCIA di cui al precedente § 3.

§ 8. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Nel plico di invio (busta esterna) di cui al precedente paragrafo 6 dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la documentazione indicata di seguito.

8.1. RICHIESTA DI PARTECIPAZIONE (in carta libera) secondo il fac-simile allegato 1, sottoscritta dall'offerente, indicando nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale.

Nel caso in cui la domanda sia presentata da parte di Società deve essere indicata la denominazione o ragione sociale o la ditta, la sede legale, il codice fiscale/partita iva, nonché le generalità del legale rappresentante o di altra persona in possesso del titolo idoneo ad impegnare validamente l'offerente.

La domanda dovrà contenere le dichiarazioni sotto indicate, rese ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e accompagnata da copia fotostatica del documento di riconoscimento del sottoscrittore in corso di validità ai sensi dell'art. 38 del citato DPR 445/2000:

- 1.- di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la CCIAA (per le società);
- 2.- di non aver subito, nell'ultimo quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando, protesti cambiari e di assegni (per le persone fisiche)
- 3.- di non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione di non avere in

corso alcuna procedura (per le società);

4.- di non aver riportato condanne penali che comportino l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

5.- di non essere insolvente, a nessun titolo, nei confronti del Comune di Castel Condino;

6.- di possedere i requisiti per la presentazione della SCIA prevista nel presente Bando;

7.- di accettare tutte le clausole e di impegnarsi al rispetto di tutti gli obblighi contenuti nel bando bando di gara e nello schema di contratto allo stesso allegato,

8.- di attuare gli impegni presi con la sottoscrizione dell'offerta tecnica;

9.- di essersi recato sul posto, aver visionato l'immobile e l'area pertinenziale e di averli trovati idonei all'utilizzo che se ne intende fare e pertanto di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano;

10.- di impegnarsi a presentare tramite il SUAP del Comune di Castel Condino, entro 1 anno dalla stipula del contratto (salvo concessione di proroga), apposita SCIA intestata al concessionario medesimo (o a nome di società/ente di cui sia il legale rappresentante) per l'apertura di un'attività turistico-ricettiva ammessa dai vigenti PRG e PEM del Comune di Castel Condino.

Fatte salve le ipotesi di esclusione dalla gara previste dal presente bando, può essere disposta l'esclusione del concorrente dalla gara medesima a causa di mancanza, irregolarità, incompletezza della documentazione richiesta oppure inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione qualora facciano venire meno il serio e proficuo svolgimento della gara, la "par condicio" dei concorrenti o costituiscono violazione delle norme poste a tutela della segretezza dell'offerta.

La documentazione irregolare eventualmente presentata, in riferimento alla quale non sia comminata l'esclusione dalla gara, dovrà essere regolarizzata a seguito di richiesta entro i termini eventualmente indicati.

8.2 CAUZIONE PROVVISORIA. Unitamente alla dichiarazione di cui al punto precedente l'offerente dovrà inserire nella busta la documentazione attestante la costituzione di una cauzione provvisoria pari ad **€ 500,00** a garanzia della serietà dell'offerta e dell'esatto adempimento dell'obbligo di sottoscrizione del contratto di locazione. Detta cauzione dovrà essere redatta in numerario, tramite versamento effettuato sul c/c iban IT17L052163566000000000348, o nelle altre forme consentite dall'art. 4 del DPGP 22 maggio 1991 n. 10-40/Leg. La cauzione potrà essere trattenuta, quale cauzione definitiva, per l'aggiudicatario, che provvederà in tal caso ad integrarne l'importo in relazione al canone offerto, mentre sarà svincolata per gli altri offerenti a seguito dell'aggiudicazione.

8.3 L'OFFERTA TECNICA

Nel plico esterno dovrà essere inserita una busta chiusa contenente l'offerta tecnica (in carta legale o resa legale) secondo il fac-simile allegato 2. **Sull'esterno dovrà essere specificata la dicitura "offerta tecnica"**. La documentazione non verrà presa in considerazione se inserita nella busta riservata all'offerta economica.

<p><u>L'offerta tecnica</u> deve essere firmata dal concorrente <u>pena l'inammissibilità</u> dell'offerta stessa e <u>l'esclusione</u> del concorrente dalla gara. Se il concorrente è un'impresa la firma deve essere apposta da un legale rappresentante o da persona legalmente autorizzata ad impegnare l'impresa nella procedura di gara.</p>

8.4 L'OFFERTA ECONOMICA

Nel plico esterno dovrà essere inserita una busta chiusa contenente l'offerta economica (in carta legale o resa legale) secondo il fac-simile allegato 3. **Sull'esterno dovrà essere specificata la dicitura “offerta economica”**. La formulazione dell'offerta dovrà avvenire mediante l'indicazione del canone annuo offerto (esclusa l'iva di legge) in cifre ed in lettere. Si precisa che ove cifre e lettere non corrispondessero, l'Amministrazione considererà valido il valore espresso in lettere. La formulazione dell'offerta secondo modalità diverse da quelle sopra specificate comporta l'esclusione della stessa dalla gara. Non sono ammesse offerte in uguali o in diminuzione rispetto al canone fissato a base di gara.

L'offerta economica deve essere firmata dal concorrente pena l'inammissibilità dell'offerta stessa e l'esclusione del concorrente dalla gara. Se il concorrente è un'impresa la firma deve essere apposta da un legale rappresentante o da persona legalmente autorizzata ad impegnare l'impresa nella procedura di gara.

§ 9. PROCEDURA DI GARA

La gara si svolgerà presso il Municipio di Storo, sede della gestione associata il **giorno 30 giugno 2021** con le seguenti modalità:

- alle ore 14.00 in seduta pubblica (previa appuntamento) si procederà all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa e alla verifica della regolarità della medesima per l'ammissione alla procedura;
- si prosegue poi in seduta riservata per l'apertura delle buste contenenti l'offerta tecnica e l'assegnazione dei relativi punteggi;
- alle ore 16.00 in seduta pubblica (previo appuntamento) si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e all'aggiudicazione.

L'aggiudicazione sarà disposta, ai sensi degli articoli 19 e 39 comma 2 bis della L.P. 19 luglio 1990, n. 23, a favore del concorrente che formulerà l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione, con assegnazione di un punteggio per ciascun elemento di valutazione, secondo l'articolazione sopra indicata, e un punteggio complessivo pari alla sommatoria dei punteggi parziali, per un massimo di 100 punti.

Risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato.

Nel caso in cui due soggetti abbiano conseguito il medesimo punteggio e pertanto siano stati posti a pari merito al primo posto della graduatoria, si procede - nel corso della medesima seduta pubblica - ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui pervenga un'unica offerta, l'aggiudicazione è disposta a favore della stessa purché sia ritenuta congrua e conforme alle prescrizioni del presente bando.

§ 10. STIPULA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Il soggetto aggiudicatario dovrà, nel giorno fissato dall'amministrazione comunale, presentarsi per la stipula del contratto di concessione in forma di scrittura privata, previo deposito del fondo spese contrattuali, per la parte a proprio carico, e deposito della cauzione definitiva di cui al precedente § 4, anche con integrazione della cauzione provvisoria già versata.

Il Comune di Castel Condino procederà alla verifica delle attestazioni rese in sede di partecipazione alla gara da parte dell'aggiudicatario, riservandosi altresì la facoltà di verificare le dichiarazioni prodotte anche da parte di altri concorrenti non risultati aggiudicatari. L'eventuale riscontro di difformità dalle quali emerge l'inesistenza dei requisiti previsti per la partecipazione è causa di decadenza dall'aggiudicazione e comporta, oltre all'incameramento della cauzione provvisoria a titolo di penale, anche la segnalazione alle autorità competenti. Tutti i requisiti dichiarati dovranno essere mantenuti per l'intera durata della locazione, pena la risoluzione della medesima.

§ 11. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, si infirma che i dati personali raccolti saranno trattati, con strumenti cartacei e con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del servizio per il quale la presente dichiarazione viene resa, in esecuzione di un compito o di una funzione di interesse pubblico.

Titolare del trattamento è il Comune di Castel Condino, Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it , sito internet www.comunitrentini.it).

E' possibile esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e seguenti del D.Lgs. 196/2003.

Classificazione: 2021

*Numero e data di protocollo associati
al documento come metadato
(DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto
della PEC o i file allegati alla medesima o
la segnatura in intestazione*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

d.ssa Claudia Zanetti

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea con la segnatura di protocollo, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (Artt. 3 bis e 71 D. Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Allegati:

- Allegato 1 - richiesta di partecipazione,
- Allegato 2 – modulo offerta economica.
- Allegato 3 – modulo offerta tecnica.
- Perizia di stima con allegata planimetria dell'area concessa
- Schema contratto di concessione
- Attestato di prestazione energetica