



COMUNE DI ROSAZZA

Via Roma, 6 13815

C.F. e P.I. : 00390580025

Tel. 015 – 60092 - Fax 015 – 6097921

E-mail rosazza@ptb.provincia.biella.it

rosazza@pec.ptbiellese.it

OGGETTO: Capitolato – Bando di gara per la locazione dell’immobile di proprietà comunale censito al foglio 11 particella 145, come da planimetrie allegate, da adibirsi a struttura ricettiva extralberghiera .

Articolo 1 – Oggetto

Il Comune di Rosazza è proprietario dell’immobile nel capoluogo in Via Luigi Rosazza n. 1, censito al foglio 11 particella 145 come da planimetrie allegate.

E’ indetta gara mediante procedura aperta per la locazione del suddetto immobile da adibirsi a struttura ricettiva extralberghiera.

L’autorizzazione di esercizio è vincolata ai locali oggetto della locazione.

Articolo 2 – Descrizione dell’immobile

L’immobile che si intende dare in locazione è così composto:

- Piano Terreno: n. 3 cantine/deposito, centrale termica e alloggio indipendente non oggetto di locazione;
- Piano Primo: interamente da destinarsi all’attività di cui al presente bando costituito da n. 4 camere servite da n. 2 bagni oltre a locale office;
- Piano Secondo: alloggio a esclusivo utilizzo del gestore titolare dell’attività;
- Aree esterne ad uso comune

I locali sono concessi al Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La ricognizione, l’esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno fatti risultare da apposito verbale da redigere in contraddittorio da delegati delle parti, nel momento in cui il conduttore ne risulterà locatario. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale ed il conduttore si impegna fin da ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

Eventuali migliorie sull’immobile non conferiranno al locatario il diritto di ottenerne il pagamento del prezzo e neppure un equo indennizzo.

Articolo 3 – Durata

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei), rinnovabili per altri 6 (sei), dalla data di sottoscrizione dell'atto.

Il locatario è tenuto a comunicare al locatore ogni variazione della compagine societaria in modo tempestivo. Le variazioni della veste giuridica del contraente originario (passaggio da ditta individuale a società o variazioni della compagine societaria - ingresso di nuovi soci, con o senza recesso dei vecchi) sono consentite purché non finalizzate ad eludere un sub-ingresso, che potrà essere consentito solo ad insindacabile giudizio della proprietà.

Al termine della locazione nessuna somma sarà in ogni caso dovuta dal locatore al locatario, neppure a titolo di avviamento.

Articolo 4 – Obblighi dell'ente Comune di Rosazza

Il Comune di Rosazza mette a disposizione del locatario i locali e gli spazi di cui all'articolo 2 per l'esercizio dell'attività turistico ricettiva extralberghiera nella destinazione ammessa dalla L.R. n. 13/2017 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere).

Articolo 5 – Obblighi del locatario

I locali facenti parte della locazione vengono assegnati nello stato di fatto esistente.

Il conduttore dovrà assicurare e provvedere, per l'intero periodo contrattuale a quanto sotto elencato:

- A) All'utilizzo della struttura nel rispetto del vincolo di destinazione stabilito in attività turistico ricettiva extralberghiera;
- B) Alla sorveglianza, alla custodia e alla manutenzione ordinaria dei locali;
- C) Alla cura e pulizia dell'area pertinenziale circostante, e in particolare:
 - Curare l'area verde;
 - Sgombero neve lungo la stradina di collegamento tra la SP100 e la struttura;
- D) Alla fornitura di energia elettrica a servizio dell'attività, al riscaldamento dei locali affittati e al pagamento del canone dell'acquedotto e della tassa rifiuti;
- E) Al pagamento del canone di locazione;
- F) A impegnarsi ad acquisire, ad avvenuta aggiudicazione, le autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio ai sensi della Legge Regionale N. 13/2017 e relativo Regolamento regionale n. 4 del 08.06.2018 e a sottoscrivere il contratto di locazione;
- G) A impegnarsi a tenere aperta la struttura durante tutto l'anno ad eccezione del riposo per ferie da effettuarsi esclusivamente nei periodi di bassa stagione e a garantire le aperture in concomitanza con le iniziative organizzate a vantaggio del territorio e dei suoi aspetti turistico – economici- culturali;

- H) A svolgere tutti i servizi sopra citati nel rispetto delle norme igienico- sanitarie vigenti per i pubblici esercizi, con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro richiesto dal pubblico servizio;
- I) Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale il locatore dell'immobile dovrà a propria cura e spesa:
- ARREDO: arredare a propria cura e spese l'intera struttura, al fine di rendere possibile l'avvio dell'attività e la sua conduzione per l'intero periodo contrattuale, realizzando sin dall'inizio la ricettività per almeno quattro (4) posti letto, con un massimo di sette, ripartiti nelle quattro camere disponibili.
 - MANUTENZIONE: provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali;
 - ASSICURAZIONE: stipulare e produrre al Comune di Rosazza, polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile come indicato nel successivo art. 8.
 - FIDEJUSSIONE: Il locatario dovrà rilasciare, prima della sottoscrizione del contratto e di consegna dei locali, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, pari al valore di n. 6 annualità, che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori. E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà del locatore di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

Articolo 6 – Invito a partecipare – Requisiti soggettivi

Possono partecipare alla gara solo le persone giuridiche: i soggetti imprenditoriali già costituiti come impresa individuale o in forma di Società, sia essa di persone o di capitali. Nel caso in cui il soggetto che partecipa alla gara in veste di impresa individuale voglia poi costituire una società, di persone o di capitali, dovrà sottostare ai vincoli previsti all'art. 3 comma 2.

Premessa: Non saranno ammessi soggetti privi di partita I.V.A., vale a dire di soggetti privati, in quanto è necessario che il candidato sia già, al momento della presentazione della candidatura, titolare o comunque legale rappresentante del soggetto giuridico che si propone di condurre l'immobile.

I requisiti che il soggetto partecipante deve possedere alla data di scadenza del bando sono i seguenti:

- Requisiti di ordine generale: non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.
- Requisiti di idoneità professionale: iscrizione alla C.C.I.A.A. per il settore di attività al servizio in oggetto;
- Requisiti morali e di capacità tecnico-professionale: l'eventuale attività di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al possesso dei requisiti di cui alla L.R. 38/2006 (Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione

di alimenti e bevande) e all'art. 71, commi da 1 a 6 del D.Lgs. 59/2010 (Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno)

Nel caso di società di persone i suddetti requisiti possono essere posseduti anche solo da uno dei soci; nel caso di società di capitali i suddetti requisiti devono essere posseduti dal Legale Rappresentante o Amministratore Delegato e dall' eventuale soggetto preposto che dovrà essere esplicitamente indicato già in sede di gara nell'allegato modello 1.

Articolo 7 – Canone di locazione

Il canone annuo per la locazione posto a base d'asta è pari a:

€ 3.600,00 + IVA (Euro tremilaseicento) per il primo anno e sarà soggetto ad adeguamento Istat dal secondo anno, come previsto dalla normativa vigente sulle locazioni, nella misura del 100% dell'indice annuale.

I soggetti interessati alla locazione, in possesso dei requisiti riportati all'articolo 6 e di quelli dichiarati nell'allegato modello 1, sono invitati a partecipare alla gara, presentando un'**offerta in aumento che non può essere inferiore alla cifra a base d'asta**, sul canone annuale base iniziale, stabilito in **€ 3.600,00 (Euro tremilaseicento)**.

Articolo 8 - Responsabilità e Assicurazioni

Il Conduttore è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi o Comune di Rosazza in dipendenza della locazione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi.

E' obbligo del locatario munirsi di polizza assicurativa di responsabilità civile conduttore, Ricorso terzi e Rischio locativo, per coprire tutti i rischi per danni all'immobile, a terzi, agli impianti e alle attrezzature, presentandone una copia al Comune di Rosazza al momento della sottoscrizione del contratto ed una copia della quietanza del versamento del premio annuale entro 30 giorni dalla scadenza annuale.

Il locatario esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi.

Articolo 9 – Controlli

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

Articolo 10 - Recesso dal contratto

E' consentito al locatario recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata A/R, fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.

La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di cessazione della locazione, previo accertamento in contraddittorio tra le parti dell'inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del locatario e/o di somme comunque dovute dal locatario al locatore.

Articolo 11 - Clausola risolutiva espressa

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del locatore in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione degli obblighi previsti all'articolo 5) lettere da "A" a "H";
- interruzione immotivata dell'attività;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità dell'esercizio;
- cessione delle singole attività a terzi;
- mancato pagamento di due rate del canone di locazione.

Nel caso si riscontrino gravi manchevolezze agli obblighi assunti dal locatario con il contratto il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione delle manchevolezze al locatario e assegnazione di un congruo termine per porvi rimedio. Tale termine sarà commisurato alla necessità o meno di tempi tecnici per eliminare gli inconvenienti riscontrati.

In caso di risoluzione del contratto il locatario non avrà diritto a compensi o indennità per alcun titolo e al locatore sarà riservata ogni azione per risarcimento danni.

La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla cessazione del contratto, previo accertamento in contraddittorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del conduttore del servizio e/o di somme comunque dovute dal locatore al conduttore.

Articolo 12 – Modalità di affidamento della locazione

La locazione del locale in oggetto così come individuato all'art. 2 da destinare all'attività turistico ricettiva extralberghiera avverrà mediante gara aperta, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, a seguito di pubblicazione del presente avviso pubblico all'Albo Pretorio del Comune di Rosazza fino al giorno 31.01.2020 .

I soggetti interessati potranno partecipare secondo le modalità di cui al successivo art. 13.

Le offerte presentate saranno valutate da apposita Commissione giudicatrice che le valuterà avendo a disposizione il punteggio massimo come di seguito indicato:

Offerta tecnica	max 80 punti
Offerta economica	max 20 punti
	Max 100 punti

Criteria di valutazione dell'offerta tecnica (max 80 punti):

Proposta gestionale, con particolare riferimento ai servizi offerti, ad eventuali servizi aggiuntivi, alla tempistica di avvio dell'attività, al programma di apertura, alla promozione dei servizi offerti	max 30 punti
Forme di collaborazione che si intendono realizzare con altri soggetti	max 15 punti

Attività di promozione dell'ambiente e del territorio con iniziative di carattere culturale, educativo, gastronomico e sportivo consone al contesto territoriale	max 15 punti
Proposte di arredamento e miglioramento della struttura	max 10 punti
Competenze nel settore	max 10 punti

Articolo 13 - Modalità di partecipazione

Il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione, pena l'esclusione dalla gara, **dovrà essere indirizzato e dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 31.01.2020 al "Comune di Rosazza"** presso sede la sede comunale via Roma n. 6.

Il plico potrà essere anche spedito al medesimo indirizzo a rischio del concorrente, per mezzo della posta A/R o di terze persone, e anche in tale caso il plico, per essere valido, dovrà pervenire al predetto ufficio in busta chiusa opportunamente sigillata nonché controfirmata su tutti i lembi di chiusura, non più tardi del predetto giorno ed ora.

Sull'esterno della busta dovrà essere riportata:

- indirizzo del destinatario: "**Comune di Rosazza**" – **via Roma n. 6 13815 ROSAZZA (BI)**;
- la dicitura : "**Documentazione relativa alla gara per la locazione dell'immobile al foglio 11 particella 145 con finalità turistico – ricettiva extralberghiera**";
- indicazione del mittente

Detta busta dovrà contenere **tre ulteriori buste** sigillate e siglate rispettivamente con le lettere A, B e C.

Nella busta siglata con la lettera A:

con indicazione dell'oggetto "Contiene istanza", debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovranno essere incluse:

- 1) **Modello 1**: istanza di partecipazione, in bollo, secondo il modello allegato "1a" (da utilizzarsi da parte delle imprese individuali); " 1b" (da utilizzarsi da parte delle società);
- 2) **Modello 2**: dichiarazione del possesso dei requisiti generali posseduti dal soggetto partecipante o, in caso di società, da tutti i soci, in carta semplice, secondo il modello "2" (in caso di società va presentata una dichiarazione da parte di ciascun socio);
- 3) **cauzione provvisoria** di € 360,00 mediante polizza bancaria o assicurativa ovvero deposito cauzionale in contanti presso la Tesoreria comunale;
- 4) **Modello 3**: dichiarazione, rilasciata dagli uffici comunali, al partecipante al bando, che attesti l'avvenuta presa visione da parte del partecipante alla gara dello stato dei locali e di verifica dei luoghi oggetto della locazione; **Il presente documento è richiesto a pena di esclusione dalla gara;** (i locali saranno

visionati il previo appuntamento telefonico obbligatorio al n. 015/60092 o al n. 015/2478130);

- 5) **fotocopia del documento di identità** della persona fisica o del legale rappresentante che presenta la domanda

I partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi dichiarati.

Nella busta siglata con la lettera B, con indicazione dell'oggetto "Proposta gestionale", debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere inclusa:

- 1) Proposta gestionale, con particolare riferimento ai servizi offerti, ad eventuali servizi aggiuntivi, alla tempistica di avvio dell'attività, al programma di apertura, alla promozione dei servizi offerti
- 2) Forme di collaborazione che si intendono realizzare con altri soggetti
- 3) Attività di promozione dell'ambiente e del territorio con iniziative di carattere culturale, educativo, gastronomico e sportivo consone al contesto territoriale
- 4) Proposte di arredamento e miglioramento della struttura
- 5) Competenze nel settore

Nella busta siglata con la lettera C, con indicazione dell'oggetto "Contiene Offerta Economica", debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere inclusa:

- 1) **Offerta economica in bollo**, scritta in cifre e in lettere, redatta secondo il Modello "4"

Articolo 14 – Apertura delle buste

L'apertura dei plichi pervenuti in tempo utile, avverrà in seduta pubblica, presso la sede convenzionata presso il Comune di Rosazza (BI), in via Roma 6, nel giorno e nell'ora che verranno comunicati a tutti i partecipanti, almeno due giorni prima, e verranno pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito www.comune.rosazza.bi.it

Durante le operazioni di apertura dei plichi saranno ammessi a presentare eventuali osservazioni esclusivamente i soggetti muniti di idoneo documento comprovante la legittimazione ad agire in nome e per conto dei partecipanti alla gara. La procedura di gara avrà inizio all'ora prestabilita anche nel caso in cui nessuno degli offerenti sia presente.

In detta seduta la commissione giudicatrice procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute valutando:

- 1) l'integrità dei plichi contenenti le buste A,B,C;
- 2) la presenza delle buste A, B e C nei plichi stessi e la loro rispettiva integrità e corretto confezionamento;

In seguito procederà all'apertura della busta A e alla verifica di tutta la documentazione in essa contenuta.

Con queste operazioni si concluderà la fase pubblica della procedura. La Commissione procederà, in seduta non pubblica, all'apertura delle buste contrassegnate con la lettera B, per esaminare e valutare la documentazione

ivi inserita e per attribuire i punteggi secondo i criteri specificati nel presente bando.

Al termine della fase di apertura e di valutazione delle offerte, la commissione giudicatrice valuterà l'offerta economica nuovamente in seduta pubblica. In questa seduta si procederà:

- a dare lettura dei punteggi attribuiti nella fase di valutazione tecnica delle offerte;
- all'apertura delle buste C, contenenti le offerte economiche, e all'attribuzione dei relativi punteggi, secondo i criteri specificati dal bando;
- alla redazione della graduatoria finale, che sommerà i punteggi relativi alle offerte tecniche con i punteggi relativi alle offerte economiche.

La proposta di aggiudicazione provvisoria, a opera della Commissione Giudicatrice, verrà pronunciata a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

La Commissione Giudicatrice si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione provvisoria anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida.

La Commissione Giudicatrice si riserva altresì la facoltà di non procedere all'aggiudicazione provvisoria qualora nessuna offerta appaia soddisfare in misura adeguata le esigenze del Comune di Rosazza.

L'esito definitivo della gara sarà successivamente comunicato all'aggiudicatario e agli altri concorrenti.

Articolo 15 – Controversie

Nel caso insorgano controversie sull'interpretazione del presente capitolato o del contratto che sarà stipulato a seguito dell'affidamento della locazione e sulle modalità di attuazione dello stesso si farà ricorso al Foro di Biella, come regolato dalla Giurisdizione Civile.

Articolo 16 - Registrazione e spese

Tutte le spese, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla registrazione del contratto di locazione saranno a carico delle due parti nella misura del 50%, calcolate sul valore contrattuale presunto di € 21.600,00 relativo al primo periodo di sei anni.

Articolo 17 - Norme di rinvio

Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa riferimento al Codice Civile, alle norme in materia di organizzazione degli enti locali e alle norme di settore.

Articolo 18 - Modalità di versamento del canone.

Il Locatario dovrà versare al Comune di Rosazza l'importo annuale dovuto (comprensivo di importo base e rialzo offerto), in rate mensili anticipate entro e non oltre il giorno 10 del mese. Si precisa sin da ora che il primo canone dovrà essere versato contestualmente alla presentazione della SCIA, che dovrà comunque avvenire entro e non oltre il 1° Aprile 2020. Il canone dovrà

essere versato sul conto di tesoreria del Comune di Rosazza - presso Biverbanca - Agenzia di Andorno Micca - Codice IBAN C/C BANCARIO TESORERIA IT85D0609022308000007000016;

Articolo 19 – Obbligazioni da parte del contraente

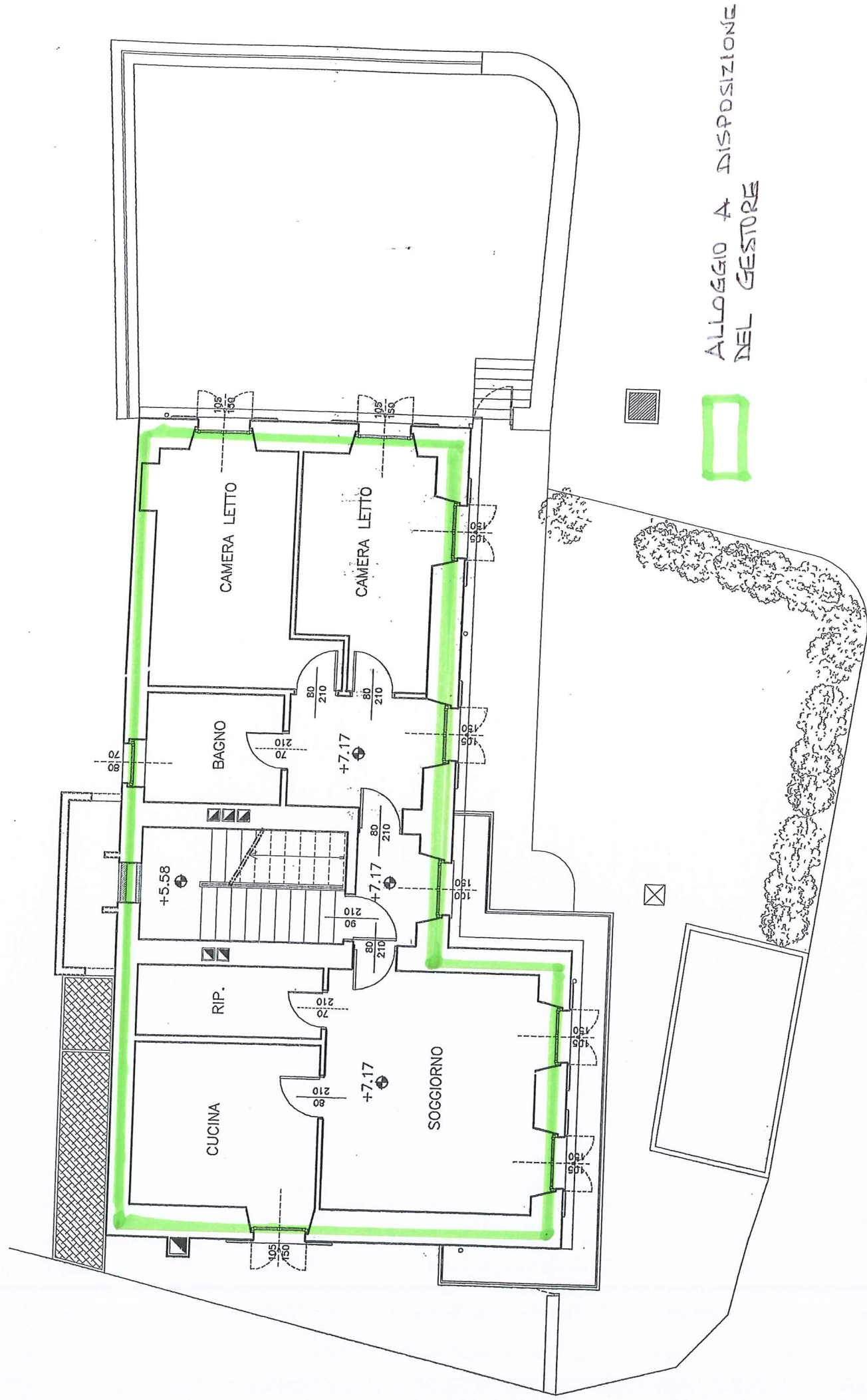
Il locatario dovrà attivare l'attività entro il 1° Aprile 2020.

Il Comune di Rosazza si riserva di procedere all'aggiudicazione definitiva anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida dalla Commissione di gara.

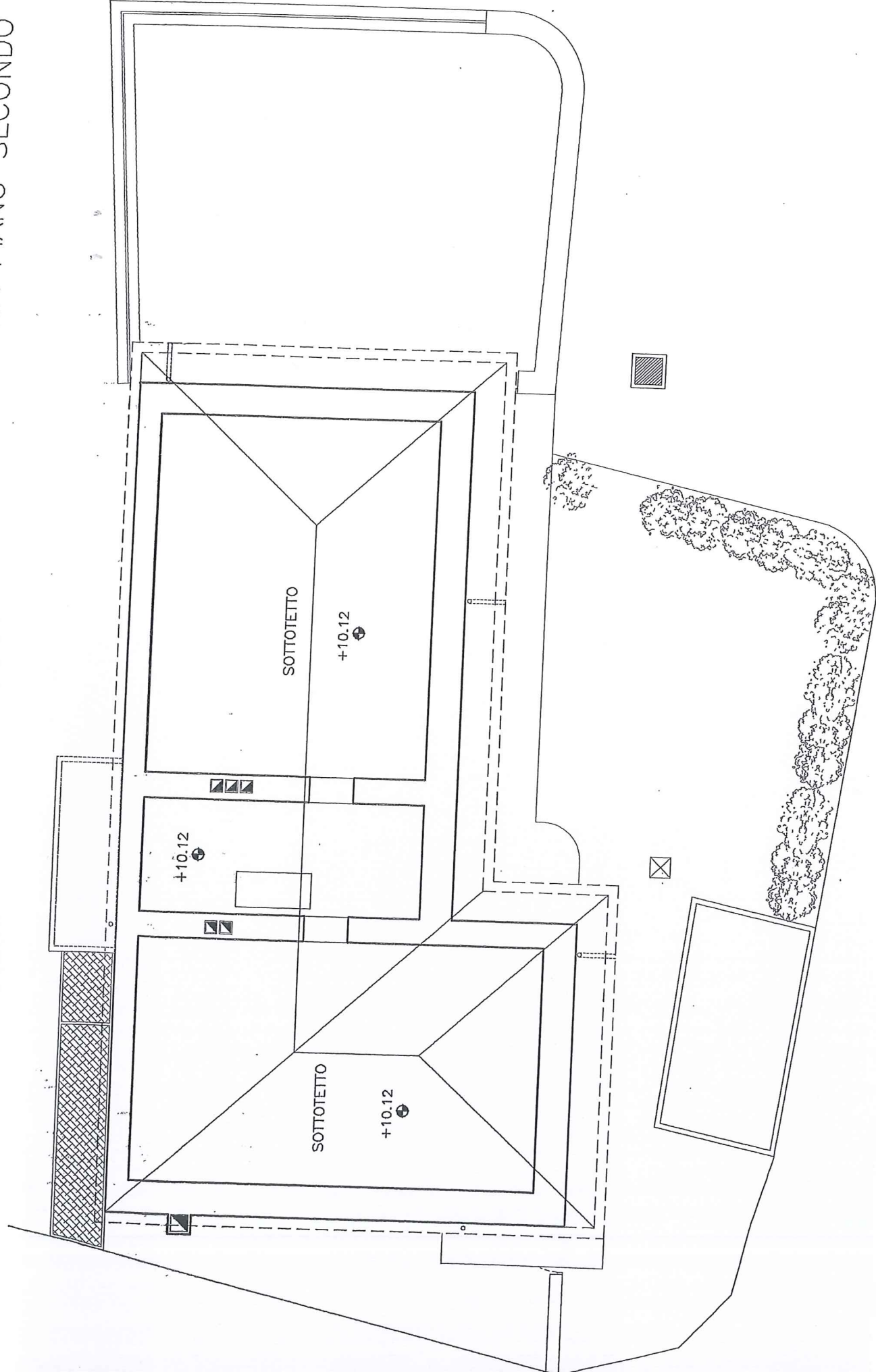
Qualora la gara andasse deserta il Comune di Rosazza potrà procedere all'affidamento diretto.

Rosazza, 16.12.2019

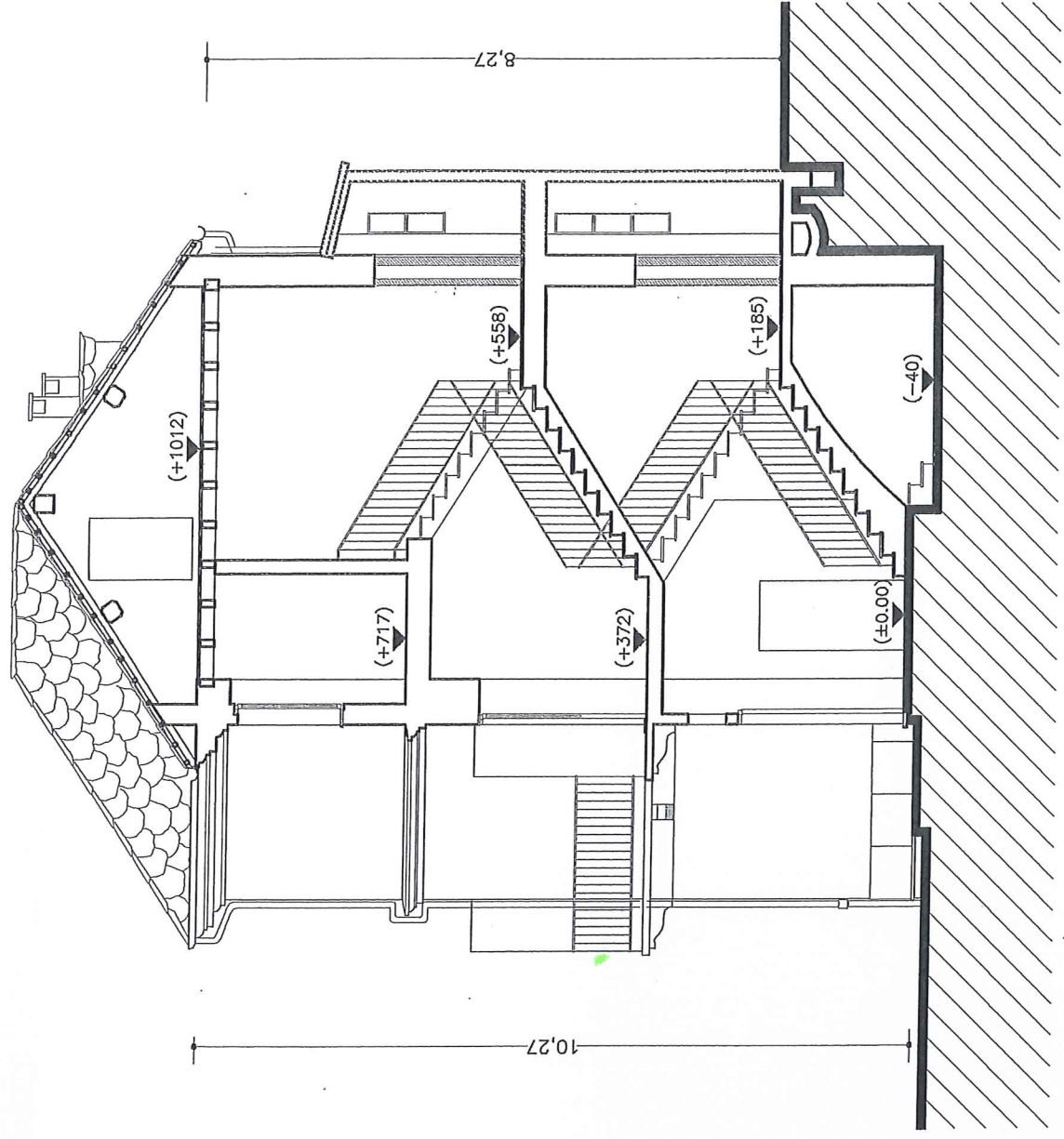
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO URBANISTICO
(Geom. Raffaello Comerro)



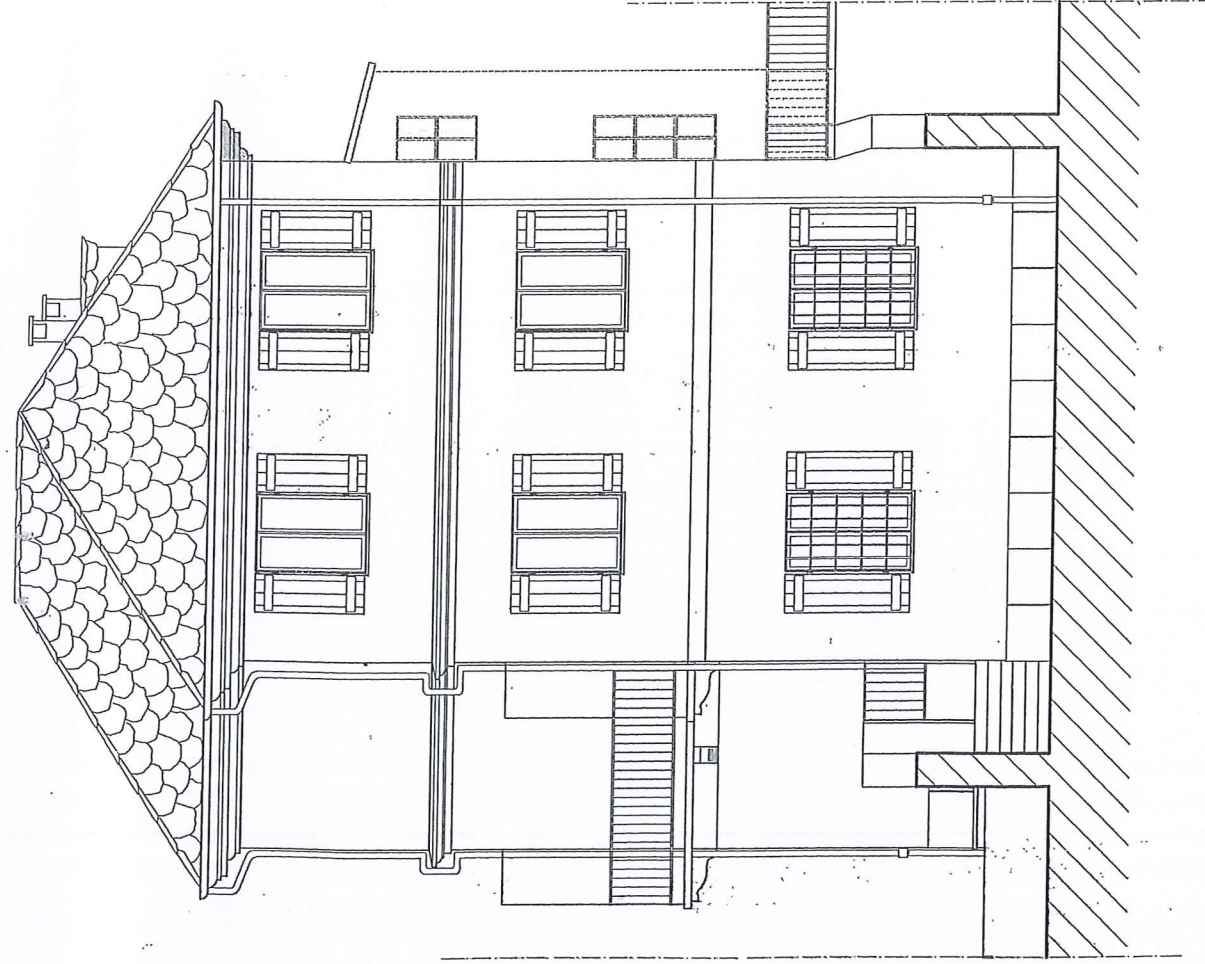
PIANTA PIANO SECONDO



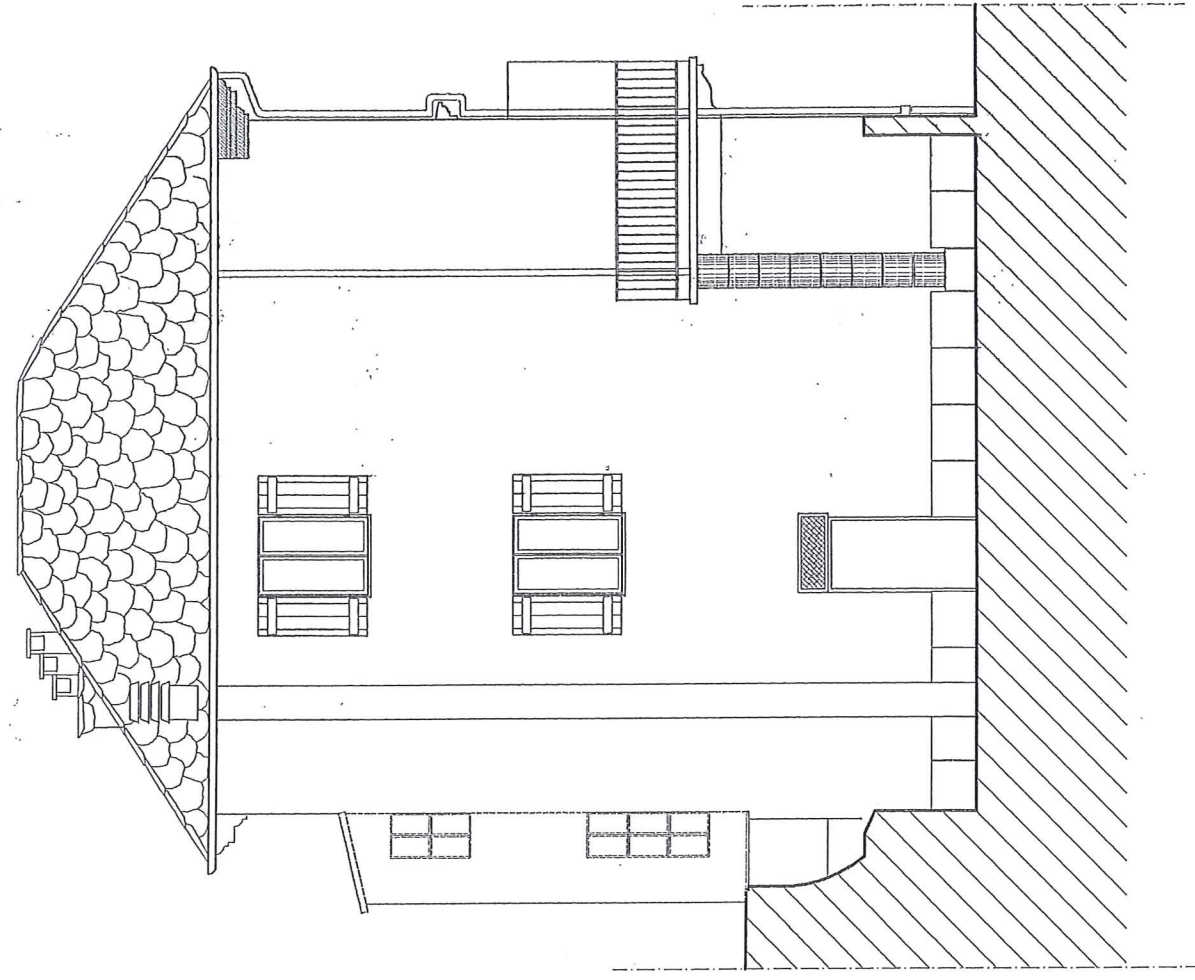
PIANTA PIANO SOTTOTETTO
scala 1:100



SEZIONE TRASVERSALE



PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST
scala 1:100