

**COMUNE DI MONTELEONE DI FERMO**  
(Provincia di Fermo)

**BANDO PUBBLICO**

**PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE  
"INFOPOINT- SPONSORIZZAZIONE DELLA CULTURA LOCALE - VENDITA  
PRODOTTI ENOGASTRONOMICI TIPICI E NOLEGGIO E-BIKE"**

sito in Monteleone di Fermo, via Santa Maria in Paganico snc in prossimità del vulcanello di fango n. 1 (Foglio catastale 1, P.lle 707-711)

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AREA TECNICA**

**RENDE NOTO CHE**

il giorno **20 GIUGNO 2023**, alle ore **16:00** presso la sede municipale ubicata in Via Garibaldi 9, si terrà la **seduta pubblica** in cui verranno aperte le buste per le offerte per

**L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE "INFOPOINT SPONSORIZZAZIONE DELLA CULTURA LOCALE - VENDITA PRODOTTI ENOGASTRONOMICI TIPICI E NOLEGGIO E-BIKE", sito in Monteleone di Fermo, via Santa Maria in Paganico snc in prossimità del vulcanello di fango n. 1**

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 12:00 del giorno 19/06/2023** al seguente indirizzo: **COMUNE DI MONTELEONE DI FERMO - Via Garibaldi 9 - 63841 - Monteleone di Fermo (FM)** o all'indirizzo **PEC [monteleonedifermo@pec.it](mailto:monteleonedifermo@pec.it)**.

**ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di locazione è il seguente:

**LOCALE DESTINATO AD "INFOPOINT E NOLEGGIO E-BIKE" sito in Monteleone di Fermo, via Leopardi (Foglio catastale 1, P.lle 707-711).**

L'immobile può essere visionato negli orari concordati con gli addetti del Comune, previo appuntamento.

**ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI**

Il complesso è composto da due volumi, per maggiore chiarezza identificate con le lettere A e B divisi per vocazioni funzionali e identificate anche nella planimetria allegata come precedentemente descritto:

- A attività infopoint, sponsorizzazione della cultura locale, vendita di prodotti tipici, inclusi prodotti enogastronomici
- B connesso noleggio e-bike, deposito e servizio igienico.
- I due volumi sono circoscritti di uno spazio esterno che è possibile attrezzare mediante il posizionamento di tavoli e sedute

L'immobile in oggetto nella sua totalità, sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Rimane a carico del locatore (in caso di attività che preveda la somministrazione di alimenti) la presentazione al *Dipartimento di Prevenzione Asur-Area Vasta n.4 della N.I.A.* (Notifica Inizio Attività), dopo il quale sarà



immediatamente possibile iniziare l'attività.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria, ordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

L'immobile si intende fornito in concessione nella sua totalità (Volume A+ Volume b+ spazio esterno) già predisposto di impianti elettrico, di adduzione acqua, di scarico, ivi inclusa la stazione di ricarica e n.4 e-bike. Le eventuali opere integrative per la realizzazione un esercizio di vendita di generi alimentari sono facoltà a scelta del locatario e andranno descritte nell'offerta tecnica in allegato alla domanda.

### **ART. 3 – CANONE A BASE D'ASTA – NUMERO MASSIMO DI SOGGETTI OSPITATI NELLA STRUTTURA**

Il canone a base d'asta per la locazione annuale dell'immobile in oggetto è di € 600,00 (per un totale nei sei anni di locazione pari ad € 3.600,00). Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

### **ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla stipula del contratto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

### **ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO**

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate semestrali uguali ed anticipate, entro i primi 5 giorni del mese del semestre di riferimento, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

### **ART. 6 – SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, gli immobili locati, senza autorizzazione del locatore.

### **ART. 7 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE**

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
  - di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
  - di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;
  - di garantire un'apertura almeno nei mesi da maggio a ottobre di almeno di 2 giorni a settimana per tutto il giorno con possibilità di estensione anche per tutti i mesi dell'anno.
- Dovranno essere garantite entrambe le attività di infopoint- sponsorizzazione della cultura locale - vendita prodotti enogastronomici tipici e noleggio e-bike;





Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (voltura allacci energia elettrica, gas, acqua e telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione delle imposte sui tributi nonché di ogni altra imposta, tassa o contributo dovuti per legge a carico del locatario;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria degli immobili e di quelle necessarie al funzionamento degli stessi per l'uso cui è destinato.

#### **ART. 8 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA**

Può partecipare chiunque interessato sia persona fisica sia giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E. (o avente sede in U.E.);
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. non avere in corso cause di esclusione di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. ;
4. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
6. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia.
7. impegno ad iscriversi nel Registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura con attività esercitata nel settore nel quale si colloca l'oggetto della gara, art. 83 comma 3 del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50 e s.m.i;

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2,

comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

#### **ART. 9 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo, pena di esclusione, **entro le ore 12:00 del giorno 15/06/2023** al seguente indirizzo: **COMUNE DI MONTELEONE DI FERMO – Via Garibaldi 9 – 63841 – Monteleone di Fermo (FM)** ovvero tramite PEC all'indirizzo [monteleonedifermo@pec.it](mailto:monteleonedifermo@pec.it).

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato delle ore 12:00 del 29/06/2020, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **“Domanda di partecipazione ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE ”**, dovrà contenere n. 3 buste, ognuna delle quali, analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

**Busta A) – Documentazione Amministrativa**

**Busta B) – Offerta Tecnica**

**Busta C) – Offerta economica**



Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

**Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:**

l'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod-ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale, con la dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia); dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna; l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in € 60,00, corrispondente al 10% dell'importo a base d'asta per l'intera durata della locazione, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito presso la Tesoreria Comunale mediante versamento all'IBAN IT44T0615069611T20110002772;

Si specifica che il deposito cauzionale provvisorio:

- copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso;
- sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

La suddetta dichiarazione sostitutiva deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore, oltre a copia della fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito presso la Tesoreria Comunale;

**Busta B) – Offerta tecnica**

La BUSTA B) dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: **“Offerta tecnica”** e dovrà contenere:

**L'offerta tecnica:**

Indicazione del tipo di attività che il candidato intende svolgere all'interno dell'immobile e proposta tecnica per la sistemazione dello stesso (breve relazione indicante i lavori che si intendono effettuare). Indicazione dell'attuale situazione lavorativa del candidato e le esperienze lavorative svolte nella gestione di attività commerciali similari a quella proposta.

La commissione valuterà l'offerta come segue: Il punteggio massimo attribuibile a ciascun candidato in relazione alla proposta tecnica e all'esperienza nella gestione di attività commerciali similari a quella proposta è pari a 60 punti (P1\_max = 60 punti) e sarà assegnato in applicazione dei seguenti sottocriteri, senza procedere alla riparametrazione dei punteggi:

**SOTTOCRITERI DI VALUTAZIONE  
ASSEGNABILE**

**PUNTEGGIO MASSIMO**

<b>1. Titolo di studio del concorrente (in base al grado dell'ultimo titolo acquisito)</b>	<b>5 pt</b>
Licenza elementare	1 pt
Licenza media inferiore	2 pt
Licenza media superiore	4 pt
Laurea o titolo superiore	5 pt





<b>2. Stato di disoccupazione/inoccupazione</b>	<b>5 pt</b>
<b>3. Esperienza nella gestione di attività commerciale</b> (1 punto per ogni anno di esperienza arrotondati per difetto)	<b>max 10 pt</b>
<b>4. Qualità della proposta progettuale di recupero nell'utilizzo dell'immobile</b>	<b>30 pt</b>
Insufficiente	Da 0 a 5 pt
Mediocre	Da 6 a 10 pt
Sufficiente	Da 11 a 15 pt
Buona	Da 16 a 20 pt
Ottima	Da 21 a 25 pt
Eccellente	Da 26 a 30 pt
<b>6. Migliorie e investimenti nella struttura proposti che resteranno, al termine della locazione, nel patrimonio dell'Ente con deduzione sul canone di locazione</b>	<b>10 pt</b>

### **Busta C) – Offerta economica**

La BUSTA C) dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: “**Offerta economica**” e dovrà contenere:

**L'offerta economica**, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato “Mod-OFFERTA”, indica il canone iniziale che il concorrente s’impegna annualmente a versare al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. L’offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società. Non sono ammesse offerte al ribasso

Alla migliore offerta in aumento sull'importo del canone mensile a base d'asta sarà attribuito il punteggio massimo pari a 20 punti ( $P2_{max} = 20$  punti). Agli altri concorrenti sarà attribuito un punteggio in applicazione della seguente formula:  $P2 = (\text{canone offerto}/\text{canone max}) \times 20$  arrotondata alla seconda cifra decimale.

### **ART. 10 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA**

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 8 e 9 del presente bando saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;
- impossibilità di attribuzione del punteggio a causa della mancata indicazione di dati essenziali da parte del richiedente;
- morosità nei confronti del Comune di Monteleone di Fermo, per qualunque debito, anche di natura tributaria

### **ART. 11 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE**

La Commissione giudicatrice sarà nominata con determinazione successivamente alla scadenza dei termini per la presentazione delle domande. La stessa si riunirà in seduta pubblica, previo avviso da pubblicarsi sul sito istituzionale del Comune di Monteleone di Fermo. In seduta pubblica verificherà l'integrità dei plichi pervenuti e la completezza della domanda e della documentazione allegata (plico 1). Successivamente, anche nella stessa giornata, la commissione procederà in seduta segreta all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche (plico 2) ed infine alla valutazione delle offerte economiche (plico 3) in seduta pubblica. Dopo aver valutato tutte le offerte, la Commissione redigerà il verbale conclusivo delle operazioni contenente la graduatoria di aggiudicazione provvisoria. L'esito del presente bando sarà comunicato ai partecipanti tramite

posta elettronica certificata (obbligatoria) all'indirizzo indicato nel modulo di partecipazione. Successivamente, espletate le procedure di legge per la verifica dei requisiti, il Responsabile del Servizio Patrimonio, con proprio atto, procederà all'aggiudicazione definitiva e ed alla stipula del contratto.

#### **ART.12 - STIPULA DEL CONTRATTO**

Il contratto dovrà essere stipulato entro 30 giorni a decorrere dalla data di ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. E' facoltà dell'aggiudicatario rinunciare all'aggiudicazione, senza alcuna pretesa o richiesta, nel caso in cui, trascorsi i termini di stipula del contratto, non sia stato possibile procedere per motivi a lui non imputabili. In caso di rinuncia o decadenza dall'aggiudicazione, il Comune di Fermo potrà interpellare i soggetti utilmente collocati in graduatoria prima di avviare una nuova procedura di assegnazione.

#### **ART.13 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE**

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sub locabile l'immobile locato. 19.

#### **ART.14 - RISOLUZIONE**

Il contratto si risolve di diritto ex art. 1456 del c.c. oltre per le clausole previste negli articoli del presente bando, anche nei seguenti casi:

- chiusura definitiva dell'attività comminata dalle Autorità competenti; - frode da parte del Locatore;
- cessione del contratto o sublocazione a terzi;
- dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale; - perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- svolgimento di attività contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro. Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della cauzione definitiva da parte del locatore, il conduttore è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto per colpa del locatore, lo stesso non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

#### **ART. 15 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Area Tecnica, Geom. Simone Principi. Saranno escluse tutte le offerte a ribasso rispetto all'importo posto a base d'asta.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi al Comune di Monteleone di Fermo, via Garibaldi n.8, dalle ore 10:00 alle ore 13:00.

Il presente bando e allegati sono reperibili all'albo pretorio on line ovvero presso il sito istituzionale del Comune di Monteleone di Fermo al seguente link <http://www.halleyweb.com/c044042/zf/index.php/bandi-di-gara/bandi-di-gara/elenco/sezione/attivi>

#### **ART. 16 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 196/2003 e del G.D.P.R. 2016/679 (Tutela della privacy).

#### **ART. 17 – ACCESSO AGLI ATTI**

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 53 D.Lgs. 50/2016.

#### **ART. 18 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.



Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente.

Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare.

Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati.

Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare.

Il presidente della gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna.

Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto.

Il pagamento della prima rata dovrà avvenire entro il primo mese dalla data di stipula del contratto.

#### ART. 19 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- Allegato A “Mod-ISTANZA”
- Allegato B “Mod-OFFERTA ECONOMICA”
- Allegato “Schema contratto”
- Allegato “Planimetria + render”

Il Responsabile del Servizio Area tecnica  
Geom. Simone Principi

IL RESPONSABILE U.T.C.  
(Geom. Simone Principi)





