

UNIONE DEI COMUNI MONTANI “MAIELLA ORIENTALE-VERDE AVENTINO”

(tra i Comuni di Civitella Messer Raimondo – Colledimacine – Fara San Martino – Lama dei Peligni –
Lettopalena – Palena – Taranta Peligna)
Sede legale: Via Roma n.3 – 66017 PALENA (CH)

Settore Edilizia, Urbanistica, Ambiente

COMUNE DI LAMA DEI PELIGNI

PROVINCIA DI CHIETI
Piazza Umberto I, 32 – 66010 Lama dei Peligni

Tel. 0872. 91221/ 916176 - Fax 0872.916184 - Cod. Fisc. e P.I. 00124520693
www.comunelamadeipeligni.it E-mail: ufficiotecnico@comunelamadeipeligni.it
pec: comunelamadeipeligni@pec.it

Prot. n. 6584 del 02.05.2017

Bando per assegnazione in locazione del COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO DI
PROPRIETA' COMUNALE COMPRESIVO DI PISCINE, CAMPING E ANNESSI SERVIZI.

“LE PISCINE”

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA, URBANISTICA, AMBIENTE

In esecuzione delle:

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 27.04.2017 avente ad oggetto “Locazione del complesso turistico denominato “Le Piscine” comprensivo di piscine, camping ed annessi servizi sito in Via del Calvario. Indirizzi al Responsabile di Settore”;
- Determinazione a contrarre del Settore Edilizia, Urbanistica, Ambiente n. 16 del 02.05.2017 avente ad oggetto “Locazione del complesso turistico – ricettivo di proprietà comunale denominato “Le Piscine” comprensivo di piscine, camping ed annessi servizi sito in via del calvario. Approvazione bando/avviso di gara ed allegati”;

RENDE NOTO

Che il Comune di Lama dei Peligni intende procedere alla locazione del COMPLESSO TURISTICO – RICETTIVO DI PROPRIETA' COMUNALE COMPRESIVO DI PISCINE, CAMPING E ANNESSI SERVIZI “LE PISCINE” sito in Via del Calvario (Località Gravara) del Comune di Lama dei Peligni destinato, dal vigente P.R.E., a “Zona D3 – Attrezzature turistico – alberghiere esistente” ed individuato nelle particelle 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 del foglio n. 32 e 238, 239 e 240, in parte e 228, 229, 232, 233, 234, 235, 236 e 238, in parte del foglio n. 24 del N.C.T..

Art. 1 – DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA ED INTERVENTI MANUTENTIVI A SCOMPUTO.

- a) La zona piscine comprende i seguenti immobili, locali e strutture:

- Piscina scoperta semiolimpionica per attività natatorie sportive e ricreative delle dimensioni di ml 25,00 x ml. 12,00;
 - Piscina scoperta per bambini delle dimensioni di ml. 12,00 x ml. 7,00;
 - Aree pavimentate a solario circostanti i bordi delle piscine;
 - Parete in c.a. delle dimensioni di ml. 8,00 x ml. 7,00 di altezza attrezzata a palestra per attività sportive di arrampicata libera in roccia (con 6 catene e 200 appigli);
 - Edificio a servizio piscine su un piano di circa mq. 210 costituito da due locali spogliatoio con annessi bagni e docce;
 - Edificio ristorante su un piano costituito da locale ristorante, locale cucina e dispensa con annessi servizi;
 - Edificio polivalente di circa mq. 155 su due piani costituito da un locale bar, un locale ufficio e due locali magazzino con annessi servizi ed un locale sottotetto allo stato rustico
 - Aree scoperte adibite a verde attrezzato per circa mq. 5.400;
 - Campo di pallavolo;
 - Parco giochi per bambini;
 - Tensostruttura per zona d'ombra in prossimità degli edifici a servizio delle piscine;
 - N. 2 scivoli in resina;
 - Manufatto in legno ad uso biglietteria;
 - Mobili, arredi e attrezzature varie di funzionamento nonché un filtro con pompa nella piscina grande;
- b) La zona adibita a campeggio occupa una superficie di circa mq. 7.000 e nella sua parte bassa comprende un edificio di circa mq. 170 su un piano costituito da aree ricreative e funzionali coperte con annesso docce e servizi igienici oltre a colonnine per dotazione energia elettrica per camper e caravan; nella sua parte alta, pari a circa la metà della superficie totale, realizzata parzialmente, comprende n. 3 bungalow, aree verdi e boschive; tutta l'area è servita di rete idrica e fognaria;

L'intero complesso sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; Al fine di rendere funzionale la struttura in oggetto all'uso cui è destinata (turistico-sportiva-ricettiva) è risultato necessario effettuare i seguenti interventi di manutenzione, il cui valore è stimato in euro 18.000,00 (diciottomila/00) che saranno a totale carico del Conduttore:

1. Zona Piscine:

- a) Sostituzione di porzioni di pavimentazione con evidenti segni di ammaloramento;
- b) Rifacimento infisso locale magazzino sottostante rampa di accesso all'area giochi;
- c) Box biglietteria in legno sito all'ingresso da manutentare;
- d) Edificio spogliatoi maschi/femmine: sostituzione di circa parti di mattonelle da rivestimento, ripristino parti di battiscopa previo risanamento di porzioni di pareti dall'umidità di risalita;
- e) Sostituzione e/o ripristino di parte della delimitazione esistente delle aree esterne in paletti in ferro e rete metallica;

2. Area giochi/attività sportiva:

- a) Rifacimento manto in erba sintetica a norma di legge compreso righe per la segnaletica del campo di palla a volo;
- b) Sostituzione e/o manutenzione dei giochi bimbi attualmente consistenti in: altalena a doppia seduta, ginestra con palestra, giochi a molla;
- c) Sostituzione e/o manutenzione degli appigli della parete in c.a. per arrampicata e verifica/adequamento parete;

3. Area bungalows/camping:

- a) Zona Bungalows: sistemazione/sostituzione e fornitura di parti mancanti delle staccionate in legno, risistemazione di parte delle gradonate in pietra e legno e manutenzione dei tavoli e panche in legno;
- b) Edificio Camping: risanamento di porzioni di muratura maggiormente interessate dall'umidità di risalita e sostituzione delle porte servizi igienici/docce;

I suddetti interventi sono comprensivi di finiture, fornitura e posa in opera dei materiali, oneri di trasporto, oneri di smaltimento delle demolizioni ed ogni altro onere necessario per avere i locali, le strutture e gli elementi di arredo e i giochi finiti ad opera d'arte e funzionali per la destinazione d'uso;

Entro mesi 18 (diciotto) dalla data di stipula del contratto di locazione dovranno essere realizzati, a scelta del Conduttore, in considerazione delle esigenze connesse all'espletamento dell'attività, gli interventi elencati ai precedenti numero 1 oppure numero 2, oppure numero 3 o parti di essi;

Entro mesi 36 (trentasei) dalla data di stipula del contratto di locazione i rimanenti interventi;

La spesa sostenuta dal concessionario per gli interventi di cui al punto precedente verrà portata a scomputo dei canoni di locazione rivalutati secondo gli aggiornamenti ISTAT, fino all'importo massimo di € 18.000,00 (diciottomila/00), oltre IVA di Legge.

A tal fine, il conduttore dovrà produrre, prima di eseguire gli interventi, richiesta di autorizzazione all'esecuzione dei lavori, allegando ad essa preventivo dettagliato di spesa ed elaborati a firma di tecnico abilitato che descrivano nel dettaglio la tipologia di intervento proposto, al fine di sottoporli ad approvazione preventiva da parte dell'Ente.

La spesa dovrà essere sostenuta dal conduttore e potrà essere scomputata dal canone di locazione previa presentazione di fattura debitamente quietanzata.

Non sono detraibili dal canone di locazione ed in alcun modo riconoscibili gli interventi di Manutenzione Ordinaria, che restano pertanto a carico dell'aggiudicatario.

Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dell'immobile, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e di altri Enti Pubblici.

Gli arredi e le attrezzature occorrenti alla propria attività sono a totale carico del concessionario e, quindi, non soggetti a scomputo e/o rimborso da parte dell'Amministrazione di Lama dei Peligni.

2. SOGGETTI AMMESSI ALLA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Possono partecipare alla gara le imprese individuali, cooperative e società, singole o appositamente e temporaneamente raggruppate in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) assenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di appalto previste dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016;
- 2) iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. per le attività turistico-ricettive contenente l'attestazione di inesistenza dello stato fallimentare, lo svolgimento di attività nel campo turistico e ricettivo e con esperienza documentata (di almeno anni tre) nella gestione di strutture turistiche dotate di piscine ;
- 3) di non trovarsi, con altri concorrenti alla gara, in una situazione di controllo o collegamento di cui all'art. 2359 Codice Civile;

INDICAZIONI PER I CONCORRENTI CON IDONEITÀ PLURISOGGETTIVA E I CONSORZI

- **Per i consorzi stabili, consorzi di cooperative e di imprese artigiane allegare:**
 - **a pena di esclusione**, atto costitutivo e statuto del consorzio in copia autentica, con indicazione delle imprese consorziate;
 - dichiarazione in cui si indica il/i consorziato/i per i quale/i il consorzio concorre alla gara; qualora il consorzio non indichi per quale/i consorziato/i concorre, si intende che lo stesso partecipa in nome e per conto proprio.
- **Per i raggruppamenti temporanei già costituiti:**
 - **a pena di esclusione**, mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza, conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, con indicazione del soggetto designato quale mandatario, delle quote di partecipazione al raggruppamento e delle quote di esecuzione che verranno assunte dai concorrenti riuniti.
- **Nel caso di consorzio ordinario o GEIE già costituiti:**
 - **a pena di esclusione**, atto costitutivo e statuto del consorzio o GEIE in copia autentica, con indicazione del soggetto designato quale capogruppo.
 - dichiarazione in cui si indica, a pena di esclusione, la quota di partecipazione al consorzio e le quote di esecuzione che verranno assunte dai concorrenti consorziati.
- **Nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE non ancora costituiti:**
 - **a pena di esclusione**, dichiarazione resa da ciascun concorrente attestante:
 - a) l'operatore economico al quale, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;
 - b) l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente con riguardo ai raggruppamenti temporanei, consorzi o GEIE;
 - c) la quota di partecipazione al raggruppamento, nonché le quote di esecuzione che verranno assunte dai concorrenti riuniti o consorziati.

3. CANONE A BASE D'ASTA DI LOCAZIONE

Il prezzo a base di gara è di € 6.000,00 (seimila/00), corrispondente al canone d'affitto annuale, oltre l'I.V.A. se dovuta, da pagarsi in rate trimestrali anticipate. I canoni verranno aggiornati ogni due anni in base alle variazioni ISTAT del biennio precedente, con aumenti pari al 75% di quello accertato ai fini ISTAT;

A garanzia di tale canone il concessionario dovrà, all'atto della stipula del relativo contratto, prestare deposito cauzionale corrispondente a due rate del canone d'affitto.

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione del contratto di locazione avverrà con **il criterio dell'offerta più alta**, pertanto, risulterà aggiudicataria la ditta concorrente che offrirà il canone annuale di locazione più alto rispetto a quello minimo posto a base di gara.

Si precisa che:

- non sono ammesse offerte in ribasso;
- non è ammessa la presentazione d'offerte parziali né condizionate né espresse in modo indeterminato o che facciano riferimento ad altre offerte;
- l'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida, così come previsto dall'art. 69 del R.D. n. 827/1924;
- in caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione a norma dell'art. 77, comma 2, del R.D. n. 827/1924;

Il giorno 23 MAGGIO 2017, alle ore 12:00, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lama dei Peligni, in Piazza Umberto I°, n. 32, il responsabile del Settore Edilizia, Urbanistica, Ambiente, alla presenza di n. 2 testimoni, in seduta pubblica, dopo aver verificato il rispetto del termine perentorio di ricezione e la regolarità esterna

dei plichi presentati, procederà all'ammissione dei concorrenti sulla base della documentazione presentata e contenuta nella busta recante l'indicazione "A - DOCUMENTI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA", provvedendo ad eventuali esclusioni;

Terminata questa fase, la commissione, sempre in seduta pubblica, previa comunicazione dell'esito della fase (apertura BUSTA A) ai concorrenti che hanno inoltrato istanza (da pervenire al protocollo del Comune di Lama dei Peligni entro e non oltre il termine fissato all'art. 4 del presente avviso) procederà all'apertura delle buste recante l'indicazione "B - OFFERTA ECONOMICA" dando lettura dei rialzi percentuali offerti.

Si procederà, quindi, ad aggiudicare provvisoriamente la locazione alla ditta che avrà offerto il maggior rialzo percentuale sul prezzo a base d'asta.

La seduta di gara potrà essere sospesa od aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, salvo che nella fase di apertura delle offerte economiche, senza che ciò dia diritto di comunicazione alle ditte partecipanti. Le date delle eventuali sedute pubbliche di gara successive alla prima, e non consecutive, saranno comunicate a mezzo pec alle ditte partecipanti almeno 3 giorni prima, naturali e consecutivi.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le ditte interessate, in possesso dei requisiti previsti dal bando, **possono presentare domanda** (a mezzo raccomandata, corriere espresso o mediante consegna a mano al protocollo comunale) **inserita in plico chiuso e sigillato con apposizione sui lembi di chiusura di timbro e firma del titolare o legale rappresentante della ditta tassativamente entro e non oltre entro le ore 10.00 del giorno 23 MAGGIO 2017, a pena di esclusione**, indirizzata al **COMUNE DI LAMA DEI PELIGNI, Piazza Umberto I, n. 32 , 66010 Lama dei Peligni (CH)**.

Non farà fede il timbro postale di spedizione.

Oltre il predetto termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di altra precedente; in caso di più offerte presentate dallo stesso concorrente, quelle successive alla prima sono considerate inesistenti.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente, restando l'Ente sollevato da qualsiasi responsabilità qualora, per qualsiasi motivo, il plico medesimo non venga recapitato in tempo utile.

Il plico dovrà essere chiuso e sigillato con apposizione sui lembi di chiusura della firma del titolare o del legale rappresentante della ditta e recare **il nominativo del concorrente, l'indirizzo, numero telefonico, indirizzo e-mail/pec dell'offerente con la dicitura: "NON APRIRE contiene istanza per assegnazione in locazione del COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO DI PROPRIETA' COMUNALE "LE PISCINE" e contenere, all'interno, due buste separate, chiuse e sigillate con apposizione sui lembi di chiusura di timbro e firma del titolare o legale rappresentante della ditta** e precisamente:

- 1) Una busta recante l'indicazione "A - DOCUMENTI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA";
- 2) Una busta recante l'indicazione "B - OFFERTA ECONOMICA";

La busta recante l'indicazione "**A - DOCUMENTI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA**" dovrà contenere quanto segue:

- 1) **ISTANZA DI AMMISSIONE alla gara in bollo da € 16,00, con Dichiarazioni** rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/00, conforme all'allegato A) del presente avviso, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore;
- 2) **DICHIARAZIONE DI PRESA VISIONE DEL COMPLESSO TURISTICO** redatta utilizzando l'allegato B), sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa o da persona da questi delegata con atto scritto, resa di fronte al responsabile del servizio o ad un dipendente dallo stesso delegato e debitamente controfirmata. La delega deve essere consegnata al

dependente che controfirma; A tal proposito si stabiliscono le seguenti date ed orari per l'effettuazione del sopralluogo presso la struttura oggetto del presente bando:

- **Il giorno 11 MAGGIO 2017 alle ore 9:00 presso** il Comune di Lama dei Peligni, Piazza Umberto I, n. 32 – 66010 Lama dei Peligni (CH), previo appuntamento telefonico con il Responsabile del Procedimento Arch. A. Vinciguerra;
 - **Il giorno 12 MAGGIO 2017 alle ore 9:00 presso** il Comune di Lama dei Peligni, Piazza Umberto I, n. 32 – 66010 Lama dei Peligni (CH) previo appuntamento telefonico con il Responsabile del Procedimento Arch. A. Vinciguerra;
- 3) **DICHIARAZIONE DI PRESA VISIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO** di cui all'allegato E) approvato con determinazione del Responsabile del Settore Edilizia, Urbanistica, Ambiente n. 16 del 02.05.2017, utilizzando l'allegato C) sottoscritta con le stesse modalità di cui al precedente punto 2);
 - 4) **CERTIFICATO** di iscrizione all'albo o registro di appartenenza presso la Camera di Commercio in data non anteriore a mesi tre contenente l'attestazione di inesistenza dello stato fallimentare;
 - 5) **CAUZIONE PROVVISORIA** pari ad euro 3.000,00 (tremila/00), corrispondenti a due rate del canone d'affitto. La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice. La garanzia fideiussoria a scelta dell'appaltatore può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione, per fatto dell'affidatario riconducibile ad una condotta connotata da dolo o colpa grave, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.
 - 6) **DOCUMENTAZIONE** comprovante l'avvenuto svolgimento di attività, per almeno anni 3 (tre) nella gestione di strutture turistiche dotate di piscine.
 - 7) **IMPEGNO**, in caso di aggiudicazione della locazione, a costituire cauzione definitiva e polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione degli interventi di cui all'art. 1 del presente bando utilizzando l'allegato F) sottoscritta con le stesse modalità di cui al precedente punto 2);.

La busta recante l'indicazione "**B - OFFERTA ECONOMICA**" dovrà contenere quanto segue:

OFFERTA DI GARA in bollo da € 16,00, conforme all'allegato D), indicante la misura della percentuale in rialzo rispetto al canone annuo minimo di cui al precedente art. 2, espressa in cifre ed in lettere. L'offerta, senza abrasioni o correzioni di sorta, sottoscritta con firma leggibile per esteso del titolare o legale rappresentante dell'impresa, va redatta in modo chiaro e leggibile. Nell'ipotesi di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, varrà l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione a norma dell'art. 72, comma 2, del R.D. n. 827/1924. A pena di esclusione, l'offerta, senza altri documenti, va chiusa

in un'apposita busta interna, debitamente sigillata con apposizione sui lembi di chiusura di timbro e firma del titolare o legale rappresentante dell'impresa, con l'indicazione del mittente e l'oggetto della gara.

I documenti per partecipare alla gara vanno redatti esclusivamente in lingua italiana.

L'Amministrazione si riserva, se lo ritiene necessario, di invitare i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati nei limiti di cui all'art. 83 del D. Lgs n. 50/2016.

6. DURATA

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto con possibilità di proroga per altri sei anni e sarà soggetta alle disposizioni di cui al capo II, artt. 27 e segg. della legge 392/78 ed alle nuove norme eventualmente emanate in materia.

I canoni verranno aggiornati ogni due anni in base alle variazioni ISTAT del biennio precedente, con aumenti pari al 75% di quello accertato ai fini ISTAT;

7. OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto di:

- applicare, per i servizi resi, i prezzi conformi alle tariffe provinciali per la categoria di appartenenza delle strutture affidate. Gli stessi saranno comunicati preventivamente all'Amministrazione comunale.
- applicare ai cittadini residenti in Lama dei Peligni uno sconto pari al 50% sulla tariffa ordinaria di ingresso nella zona piscine;
- realizzare a sue spese le opere necessarie per completare e rendere funzionale ed efficiente il complesso;
- mantenere e completare gli arredi, i mobili e le attrezzature della struttura, messi a disposizione dall'Amministrazione, a sue spese;
- tenere in funzione l'esercizio secondo le modalità, gli orari ed i prezzi comunicati annualmente all'Amministrazione nel rispetto delle vigenti norme in materia di attività sportive e ricettive;
- gestire le strutture ed i beni in dotazione con diligenza e ogni cura assumendo nonché provvedendo, allo scadere della gestione, al riacquisto dei beni resi non più utilizzabili dal prolungato uso.
- garantire che il complesso e le sue aree attigue ad uso parcheggio per gli utenti, sia mantenuto con la più assoluta pulizia ed in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza.
- tenere quotidianamente aggiornato e nella disponibilità dell'Amministrazione il registro delle presenze oltre che presentare alla stessa rendiconti di gestione stagionali ed annuali da cui risultino il numero delle presenze ed i giorni di funzionamento.
- non adibire il complesso a manifestazioni diverse dalle normali destinazioni o ad attività che non siano strettamente attinenti le destinazioni stesse, salvo autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale. Eventuali altre attività non previste nell'avviso pubblico e nel contratto di locazione dovranno comunque essere esplicitamente autorizzate dall'Amministrazione.
- nominare, prima dell'inizio delle attività gestionali, un preposto all'attività ricettiva munito delle autorizzazioni necessarie.
- installare, a sue spese, contatori ENEL, gas e acqua supplementari che si rendessero necessari per meglio gestire il complesso.
- riempimento ed allo svuotamento annuale delle piscine, a sue spese, previo accordo con l'ente e/o società di gestione dell'acquedotto;
- consegnare, puntualmente, alla scadenza contrattuale tutti i locali ed annessi in buono stato locativo, come accertato e trascritto nel verbale di immissione in possesso;
- mantenere la struttura locata in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- consegnare, puntualmente, alla scadenza contrattuale tutti i locali ed annessi in buono stato locativo, come accertato e trascritto nel verbale di immissione in possesso;
- consentire al locatore la facoltà di accedere alla struttura intera, previo avviso, durante la locazione;

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- Tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli arredi, le attrezzature, ecc.... per la gestione della propria attività;
- Tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, telefono, tv, ecc....) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- La corresponsione della tariffa TARI – TASI nonché ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- L'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- Le spese (registrazione, imposta di bollo, diritti fissi e di segreteria, eventuale imposta di registro, ecc.) inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto d'appalto saranno ad esclusivo carico del Concessionario. Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa dal segretario comunale.
- L'assunzione di tutte le responsabilità per danni che potrebbero verificarsi a terzi, derivanti dall'esercizio e la gestione dei locali affidati, ritenendo questi ultimi idonei alle proprie esigenze;
- L'accollo a proprio carico di qualsiasi spesa che si rendesse necessaria per migliorare il servizio, ivi compreso eventuali adeguamenti imposte da nuove normative emanate nel periodo di vigenza della concessione, esonerando totalmente l'Ente da eventuali rimborsi;
- L'acquisizione, a proprio esclusivo carico e responsabilità, di ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria all'esercizio dell'attività sul bene dato in concessione, inclusi i provvedimenti di classificazione per l'esercizio dell'attività ricettiva;
- L'obbligo di richiedere agli Enti preposti, a propria cura e spese, le autorizzazioni necessarie per lo dell'attività di pubblico esercizio e dell'attività ricettiva;
- L'ottenimento di approvazioni ed autorizzazioni preventive da parte del Comune di Lama dei Peligni per l'apporto di modifiche, innovazioni o trasformazioni ai beni oggetto della locazione;
- L'installazione di apposita insegna, facendosi carico dei costi di installazione e di eventuali oneri connessi;
- La promozione del servizio turistico, tramite inserzioni in riviste e guide specializzate ovvero attraverso altre forme di informazione, utilizzando anche i punti di informazione turistica e ogni altra opportunità;
- La vigilanza sul comportamento degli ospiti;
- Resta altresì a carico del concessionario assolvere a tutti gli adempimenti ed obblighi necessari all'espletamento della succitata attività, che vengono previsti dalla legge in materia amministrativa, contabile e fiscale.

La ripetuta mancata osservanza delle disposizioni sopra riportate costituirà, a insindacabile giudizio del Comune di Lama dei Peligni, motivo di risoluzione del contratto di affidamento della locazione.

8. CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

RISOLUZIONE, RECESSO E REGIME SANZIONATORIO

Oltre che per scadenza naturale dei termini, il rapporto concessorio può cessare in uno dei seguenti casi:

- a) quando l'Ente ed il Concessionario, per mutuo consenso, sono d'accordo sull'estinzione del contratto prima dell'avvenuto compimento dello stesso; il Concessionario ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva;
- b) per sopravvenuta, assoluta e definitiva impossibilità della prestazione da parte del Concessionario per causa ad esso non imputabile; il Concessionario ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva;
- c) per frode, grave negligenza e inadempimento, mancato rispetto degli obblighi e delle condizioni sottoscritte, cessazione di attività; l'Ente incamera la cauzione definitiva;
- d) per gravi ragioni di pubblico interesse, qualora il Concessionario con il suo operato rechi danno al patrimonio gestito, per gravi motivi di ordine igienico-sanitario, per problemi di sicurezza degli ospiti e dei lavoratori, per l'uso improprio della struttura, per inadempienze contrattuali nei confronti dei dipendenti; l'Ente incamera la cauzione definitiva;
- e) qualora nella gestione delle strutture si verificano situazioni contrarie all'ordine ed alla morale pubblica; l'Ente incamera la cauzione definitiva;

- f) per sopravvenute cause ostative in ordine ai requisiti soggettivi, morali e professionali del Concessionario; l'Ente incamera la cauzione definitiva;
- g) per fallimento del Concessionario, ad eccezione delle ipotesi di associazioni temporanee d'impresa;
- h) per ricorso alla sub-concessione; l'Ente incamera la cauzione definitiva;
- i) per mancata reintegrazione della cauzione definitiva a seguito dei prelievi operati dall'Ente per fatti connessi con l'esecuzione del contratto; l'Ente incamera la parte restante della cauzione;
- j) per cessione dell'azienda, ove l'Ente decida di non continuare il rapporto contrattuale con l'acquirente; il Concessionario ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva;
- k) ove l'Ente, in qualunque momento dell'esecuzione, comunichi al Concessionario di voler sciogliere unilateralmente il contratto per comprovati motivi di pubblico interesse; l'impresa ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva;
- l) per mancata realizzazione degli interventi di cui al presente avviso pubblico nei tempi e con le modalità stabilite nello stesso avviso pubblico; l'Ente incamera la cauzione definitiva e la polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione degli interventi di cui al presente bando;
- m) in tutti gli altri casi previsti dal presente avviso, nello schema di contratto e dalla normativa.

In ogni caso di cessazione del rapporto per causa imputabile al Concessionario, l'Ente si riserva il diritto di richiedere il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

La cessazione anticipata del contratto viene disposta con atto dell'organo competente. L'avvio e la conclusione del procedimento di cui sopra sono comunicati all'impresa con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata al Concessionario nel domicilio legale indicato in contratto, salve le disposizioni della legge 7/8/1990, n. 241.

9. AVVERTENZE

E' fatto divieto assoluto di sublocazione;

Gli immobili e le strutture concesse in locazione, insieme ai mobili e attrezzature pertinenti, devono essere destinate esclusivamente ad attività turistico-sportivo-ricettive;

Il presente bando non vincola in alcun modo il Comune di Lama dei Peligni che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di rinviare o non procedere all'assegnazione di che trattasi per un qualsiasi motivo dipendente da causa di forza maggiore o da situazioni di sopravvenuta opportunità amministrativa;

I concorrenti sono vincolati alla propria offerta per novanta giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

10. AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO

1) L'aggiudicazione, disposta con determinazione del responsabile del Settore Edilizia, Urbanistica, Ambiente, resta subordinata all'esito positivo dell'accertamento dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara effettuato ai sensi e per gli effetti dell'art. 71 del DPR n. 445/2000.

2) All'aggiudicazione definitiva, seguirà la sottoscrizione del contratto che avverrà entro il termine comunicato dall'Amministrazione Comunale. In caso di mancata stipula nel termine prescritto, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione a favore del concorrente successivo in graduatoria con trattenimento del deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario che rifiuta la sottoscrizione del contratto.

3) Al momento dell'aggiudicazione definitiva verrà prontamente svincolato il deposito cauzionale di cui all'art. 4, punto 5) per i soggetti non aggiudicatari.

4) Ai fini della stipula del contratto di locazione l'aggiudicatario dovrà fornire alla Stazione Appaltante:

- deposito cauzionale a mezzo di polizza fidejussoria munita della firma e dei poteri dei sottoscrittori, valida per l'intero periodo contrattuale dell'importo pari ad € _____ corrispondenti a n. 2 rate del canone di locazione. La garanzia dovrà contenere, espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del C.C.,

l'indicazione del contratto di locazione a cui si riferisce, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La predetta polizza verrà svincolata solo al termine della locazione salvo il diritto di rivalsa per eventuali danni arrecati alla struttura. In caso di risoluzione anticipata del contratto l'importo cauzionale verrà immediatamente e definitivamente acquisito dall'Ente.

- polizza fidejussoria a garanzia dei lavori manutentivi da eseguirsi a carico dell'aggiudicatario (oggetto di scomputo dal canone di locazione) munita della firma e dei poteri dei sottoscrittori, valida per l'intero periodo contrattuale dell'importo pari ad € 18.000,00. La garanzia dovrà contenere, espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del C.C., l'indicazione del contratto di locazione a cui si riferisce, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La predetta polizza verrà svincolata solo al termine dell'esecuzione degli interventi di manutenzione a scomputo del canone di locazione, salvo il diritto di rivalsa per eventuali danni arrecati alla struttura. In caso di risoluzione anticipata del contratto l'importo cauzionale verrà immediatamente e definitivamente acquisito dall'Ente.

- spese per diritti di rogito e di bolli e di registrazione del contratto di locazione;

- polizza assicurativa globale che contempli furti, incendi, atti vandalici e danni diretti ed indiretti causati a persone o a cose connessi alla gestione dell'attività di che trattasi.

11. CAUSE DI ESCLUSIONE

Si applicano le cause di esclusione previste dalla normativa vigente in ordine al possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016. Il possesso dei suddetti requisiti può essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva in conformità alle disposizioni del DPR 445/2000;

Costituiscono motivi di esclusione:

- la mancata presa visione di cui all'Art. 4 del presente avviso pubblico (nell'intesa che la mancata allegazione delle dichiarazioni di presa visione, non determina l'esclusione e può essere sanata ove il concorrente abbia effettivamente provveduto prima della data di scadenza di presentazione dell'offerta);
- l'accertata carenza dei requisiti richiesti alla data di scadenza stabilita per la presentazione delle offerte;
- l'impossibilità di stabilire la provenienza dell'offerta;
- l'accertata non integrità del plico generale esterno e accertate irregolarità relative alla chiusura del plico stesso, tali da ritenere che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte;
- la mancata indicazione sul plico generale esterno del riferimento alla gara;
- l'apposizione sul plico esterno generale di una indicazione così errata o generica tale da non poter dedurre che esso comprenda l'offerta di una determinata gara;
- la mancata sigillatura del plico generale esterno e delle buste interne, con modalità di chiusura che ne garantiscano l'integrità e ne impediscano l'apertura senza lasciare manomissioni;
- la mancata presentazione della cauzione a garanzia (nell'intesa che la mancata allegazione della cauzione a garanzia, non determina l'esclusione e può essere sanata ove il concorrente abbia effettivamente provveduto prima della data di scadenza di presentazione dell'offerta);
- la mancata indicazione sulle buste interne al plico, di idonea dicitura necessaria per individuare il contenuto delle stesse (con la precisazione che *se una delle due buste previste contiene l'indicazione richiesta, l'altra busta si ritiene individuata per deduzione logica e, con l'ulteriore*

precisazione che se entrambe le buste interne non recano l'indicazione richiesta, la carenza può essere sanata qualora il concorrente sia in grado di contrassegnarle senza apertura).

Ulteriori cause di esclusione dalla gara: Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i concorrenti:

- che faranno pervenire i plichi oltre il termine fissato all'art. 4 del presente avviso;
- che partecipino alla gara contemporaneamente ad un consorzio (anche di cooperative) e siano contestualmente consorziati ad esso (l'esclusione sarà disposta sia nei confronti del consorzio sia dei singoli aderenti);
- che siano in rapporto di collegamento o di controllo ai sensi dell'art. 2359, e seguenti, del codice civile con altre ditte pure partecipanti alla gara (l'esclusione sarà disposta nei confronti di tutte le ditte in rapporto di controllo);
- che presentino offerta, contemporaneamente e separatamente, ad un'associazione temporanea di impresa della quale siano aderenti, anche se mediante consorzio (l'esclusione sarà disposta sia nei confronti dell'associazione sia nei confronti dei singoli aderenti);
- che presentino offerta e siano contemporaneamente aderenti ad una associazione temporanea di imprese e ad un consorzio pure partecipante alla gara ma non aderente alla predetta associazione temporanea (l'esclusione sarà disposta nei confronti sia dell'associazione temporanea sia del consorzio e dei singoli aderenti).

12. ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003, si informa che il trattamento dei dati personali forniti con l'istanza di ammissione alla gara è finalizzato unicamente allo svolgimento delle funzioni istituzionali connesse con la procedura di gara e con la stipulazione del contratto, in caso di aggiudicazione ed avverrà presso il Comune di Colledimacine con l'utilizzo di procedure anche informatizzate nei modi e nei limiti necessari per perseguire la predetta finalità.

I dati forniti potranno essere comunicati o diffusi in esecuzione di norme di legge o di regolamento. In particolare, i dati forniti potranno essere comunicati: agli Enti competenti ai fini della verifica della veridicità delle autodichiarazioni rese; agli organismi cui compete la vigilanza sull'attività contrattuale dell'amministrazione nonché ai soggetti cui debba essere riconosciuto il diritto di accesso alla documentazione di gara, nelle forme ed entro i limiti previsti dalla normativa in materia. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, essendo necessario ai fini della verifica del possesso dei requisiti di partecipazione alla gara; pertanto, la mancata comunicazione comporterà l'esclusione dalla gara medesima.

Ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003 l'interessato ha diritto ad accedere ai dati personali, a chiederne rettifica, aggiornamento e cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 si informa che i dati personali verranno acquisiti dalla stazione appaltante e trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici esclusivamente per finalità connesse alla procedura concorsuale ovvero per dare esecuzione ad obblighi informativi previsti dalla legge.

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Arch. Adalgisa Vinciguerra, Responsabile del Settore Edilizia, Urbanistica, Ambiente dell'Unione dei Comuni Montani "Maiella Orientale – Verde Aventino" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lama dei Peligni, telefono: 0872.91221 – e-mail: ufficiotecnico@comunelamadeipeligni.it – pec: comunelamadeipeligni@pec.it, aperto al pubblico nei seguenti giorni:

- dal Lunedì al Martedì dalle ore 9.30 alle ore 12.30;
- Martedì e Giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30;

Il presente avviso sarà pubblicato per giorni venti, all'albo online e sul sito internet del Comune di Lama dei Peligni, all'albo online e sul sito internet dell'Unione dei Comuni Montani, è composto da n. 12 articoli e dai seguenti allegati:

Allegato A: Istanza di partecipazione e dichiarazioni;
Allegato B: Dichiarazione di presa visione dell'immobile;
Allegato C: Dichiarazione di presa visione dello schema di contratto;
Allegato D: Offerta economica;
Allegato E: Schema di contratto di locazione;
Allegato F: Dichiarazioni di impegno;

Lama dei Peligni, lì 02.05.2017

Il Responsabile del Settore
(Arch. Adalgisa Vinciguerra)