

COMUNE DI CERESOLE REALE

- Città Metropolitana di Torino -

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE DENOMINATO "CENTRO FONDO"

**PERIODO 2023/2026
CON EVENTUALE PROROGA DI TRE ANNI**

Il Responsabile dell'Area "*Servizi Tecnici*", in attuazione della deliberazione della Giunta comunale n. 38 del 9 novembre 2023, indice la presente procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione del complesso immobiliare di proprietà del Comune denominato "*Centro Fondo*", situato in località Lilla - Ceresole Reale.

1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Ceresole Reale (borgata Capoluogo, 11 - 10080 Ceresole Reale).

2. DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione di gara comprende il presente avviso, il capitolato speciale e i seguenti allegati:

- domanda di partecipazione (all. A);
- offerta economica (all. B);
- planimetria (all. C).

Tale documentazione è disponibile nella sezione "*Amministrazione trasparente*" – sottosezione di primo livello "*Bandi di gara e contratti*" e sulla *homepage* del sito istituzionale del Comune di Ceresole Reale (www.comune.ceresolereale.to.it) e presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Ceresole Reale, nelle ore di apertura al pubblico (lunedì-venerdì: dalle 9 alle 12).

3. CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

Le richieste di chiarimenti dovranno pervenire al Comune di Ceresole Reale esclusivamente tramite posta elettronica certificata (*ceresole.reale@cert.ruparpiemonte.it*) entro e non oltre le ore 12 del giorno 24 novembre 2023.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

I concorrenti sono tenuti a indicare, in sede di offerta, l'indirizzo di posta elettronica certificata da utilizzare ai fini delle comunicazioni inerenti la presente procedura.

Tutte le comunicazioni tra Ente concedente e concorrenti si intendono validamente ed efficacemente eseguite qualora rese attraverso l'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dai concorrenti nella documentazione di gara.

Eventuali modifiche dell'indirizzo di posta elettronica certificata dovranno essere tempestivamente segnalate all'Ente concedente.

4. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della concessione è il complesso immobiliare di proprietà del Comune di Ceresole Reale denominato "*Centro Fondo*", situato in località Lilla - Ceresole Reale, comprensivo di n. 14 locali (destinati a: bar/ristoro e cucina; deposito/noleggio pattini – sci; spogliatoio; servizi igienici; palestra; infermeria; garage; centrale termica – deposito pellet; e dell'adiacente piastra polivalente esterna per la pratica di sport vari (pattinaggio su ghiaccio, calcetto, tennis, pallavolo, etc.), così identificati al Catasto Fabbricati: foglio 28 – particella 577.

Tale complesso immobiliare, rimasto inattivo per alcuni anni, a seguito di interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione che permettono nuovamente l'utilizzo del bene, è oggetto della presente procedura ad evidenza pubblica di assegnazione ad un concessionario nell'ambito di un quadro gestorio in cui la manutenzione e la gestione della pista da sci di fondo rimangono in capo al Comune.

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche.

Il rapporto di concessione che verrà a instaurarsi sarà disciplinato dal presente avviso, dal capitolato speciale nonché dalle norme, dai regolamenti e dalle prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE E PROROGA

La concessione avrà la durata di 3 (tre) anni a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione di concessione o dall'eventuale consegna anticipata del complesso immobiliare con scadenza al termine dei tre anni successivi.

È escluso il rinnovo tacito e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo al concessionario.

L'Ente concedente si riserva la facoltà di prorogare il rapporto con il Concessionario per la durata di ulteriori tre anni a fronte del buon esito del primo triennio di concessione, previa

comunicazione da inoltrarsi al Concessionario almeno tre mesi prima della scadenza del rapporto concessorio.

6. CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuo della concessione sarà quello risultante all'esito della gara.

Il canone annuo posto a base di gara, soggetto esclusivamente a rialzo, è pari a:

- € 4.000 + IVA per il primo e secondo anno;
- € 5.000 + IVA per il terzo anno;
- € 6.000 + IVA per gli eventuali ulteriori tre anni di concessione.

7. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara sia persone fisiche che persone giuridiche, imprese singole, consorzi, raggruppamenti temporanei d'impresa in possesso della piena capacità di agire e dei seguenti requisiti:

- non trovarsi in stato di interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata o concordato preventivo e non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali stati e situazioni;
- non trovarsi in condizioni ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- non avere in corso procedimenti contenziosi con il Comune di Ceresole Reale;
- non risultare insolventi o morosi a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Ceresole Reale;
- non essere partecipati dal Comune di Ceresole Reale;
- non essersi resi responsabili di occupazioni senza titolo di immobili di proprietà comunale.

Non è consentito a un medesimo soggetto partecipare alla procedura presentando più domande di ammissione, singolarmente e/o congiuntamente ad altri concorrenti, oppure avere rapporti di controllo e/o collegamento formale o sostanziale con altri soggetti che partecipano alla procedura, singolarmente o congiuntamente ad altri concorrenti, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

In caso di partecipazione congiunta di più soggetti, i predetti requisiti dovranno essere posseduti singolarmente da tutti i soggetti, a pena di esclusione.

8. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La procedura viene esperita mediante presentazione di offerte segrete con aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più elevata rispetto ai canoni annui posti a base di gara.

9. DOCUMENTI DA PRESENTARE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire la propria offerta, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12 di giovedì 30 novembre 2023, in una busta sigillata recante il seguente oggetto *“PROCEDURA PER L’ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE SITO IN LOCALITA’ LILLA - NON APRIRE”*.

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, esclusivamente tramite:

- consegna a mano presso l’Ufficio Protocollo del Comune;
- raccomandata postale a/r o servizio di posta celere, società, agenzie e ditte autorizzate, agenzie di recapito e corrieri.

Il concorrente dovrà recapitare o far recapitare un plico idoneamente sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura (dall’offerente in caso di persona fisica; dal legale rappresentante in caso di persone giuridiche, imprese singole, consorzi, raggruppamenti temporanei d’impresa) e riportante all’esterno, in forma chiara e leggibile, il nome e cognome o l’esatta denominazione o ragione sociale e l’indirizzo (domicilio o sede legale) del mittente, indirizzato al Comune di Ceresole Reale - borgata Capoluogo, 11 - 10080 Ceresole Reale (TO) e recante la seguente dicitura *“PROCEDURA PER L’ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE SITO IN LOCALITA’ LILLA - NON APRIRE”*. Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente e l’Amministrazione non assume responsabilità qualora non dovesse giungere a destinazione entro il termine perentorio di cui sopra. Si specifica, a tale fine, che il termine sopra indicato si intende come perentorio, a pena della non ammissione alla gara, facendo unicamente fede, a tale scopo, il timbro a calendario e l’ora di arrivo apposti sul plico dall’ufficio protocollo del Comune. Non si terrà conto dei plichi pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana.

È nulla l’offerta priva di sottoscrizione.

Il plico deve contenere al suo interno le seguenti 2 (due) buste:

BUSTA A – “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”

In tale busta devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) ISTANZA DI PARTECIPAZIONE in carta semplice, datata e sottoscritta dall’offerente, in caso di persona fisica, o dal legale rappresentante, in caso di persone giuridiche, imprese singole, consorzi, raggruppamenti temporanei d’impresa, accompagnata da copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore, redatta secondo il modello *sub* allegato A) al presente avviso.

L’istanza di partecipazione contiene anche la dichiarazione con la quale l’offerente indica e attesta quanto segue:

- a) nome e cognome o l’esatta denominazione o ragione sociale, indirizzo (domicilio o sede legale), codice fiscale o partita IVA dell’offerente;
- b) generalità, dati anagrafici e carica sociale dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza;
- c) dati di iscrizione al registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara. In caso di partecipazione di operatori non tenuti all’obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.

occorre una separata dichiarazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 46 d.P.R. 445/2000, da cui risulti che l'organismo non è tenuto all'iscrizione al Registro Imprese/REA (indicando i motivi per i quali non è tenuto all'iscrizione), la proprietà, l'indicazione dei membri con poteri di rappresentanza, direzione o controllo, dei procuratori e che l'oggetto sociale dell'operatore economico risulta coerente con l'oggetto della gara, i trasferimenti/affitti di azienda e i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente avviso producendo, nel contempo, copia dell'Atto Costitutivo e dello Statuto. In caso di RTI o consorzi - costituiti o costituendi - la dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. dovrà essere presentata separatamente, per ciascun componente, all'interno della medesima busta;

- d) di essere in possesso dei requisiti di ammissione previsti dal presente avviso;
- e) di essersi recato nei luoghi oggetto della concessione e di avere preso conoscenza degli spazi, delle attrezzature, circostanze specifiche e generali che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- f) di disporre di operatori idonei e qualificati necessari per la gestione del complesso immobiliare oggetto della concessione;
- g) di impegnarsi ad avviare la gestione del complesso immobiliare dalla data di inizio del periodo di concessione o, su richiesta del Comune, in via anticipata rispetto alla sottoscrizione della convenzione;
- h) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi assistenziali e previdenziali nonché con gli obblighi contrattuali nei confronti di eventuale personale dipendente;
- i) di essere in regola con il pagamento di imposte e tasse;
- j) di essere consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 d.P.R. 445/2000, per le ipotesi di dichiarazioni mendaci.

In caso di partecipazione congiunta di più soggetti, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

- 2) **DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE**, ai sensi degli artt. 4 e 5 l.r. 38/2006, il possesso dei requisiti morali e professionali che il concorrente o il suo delegato/preposto devono possedere per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

BUSTA B - "OFFERTA ECONOMICA"

L'offerta economica dovrà essere contenuta in una busta chiusa, idoneamente sigillata e controfirmata dall'offerente (in caso di persona fisica, o dal legale rappresentante, in caso di persone giuridiche, imprese singole, consorzi, raggruppamenti temporanei d'impresa) su tutti i lembi di chiusura e recante, oltre al nominativo dell'offerente e all'indirizzo del destinatario, la dicitura "*OFFERTA ECONOMICA - NON APRIRE*".

L'offerta economica dovrà essere redatta su carta semplice e in bollo secondo il modello *sub* allegato B) al presente avviso e indicare, in cifre e in lettere, la percentuale di rialzo offerto rispetto ai canoni annuali crescenti posti a base di gara dall'Amministrazione (esclusa IVA nella misura di legge). I partecipanti alla procedura dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare i canoni di concessione crescenti

annualmente dovuti, su ciascuna base di gara prevista dall'Amministrazione per ogni annualità.

Non saranno prese in considerazione offerte pari alla base di gara o in ribasso, indeterminate o condizionate.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello in lettere, sarà ritenuto valido ai fini della gara il prezzo più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere datata e sottoscritta, pena l'esclusione, dall'offerente, in caso di persona fisica, o dal legale rappresentante, in caso di persone giuridiche, imprese singole, consorzi, raggruppamenti temporanei d'impresa.

10. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Il giorno 30 novembre 2023, alle ore 12.30, presso la sala consiliare del Comune di Ceresole Reale, il Seggio di gara procederà in seduta pubblica alla verifica della regolarità formale delle offerte e della tempestività della loro consegna disponendo l'esclusione di quelle non conformi o tardive.

Per le offerte correttamente presentate e tempestivamente pervenute, si procederà all'apertura dei plichi e alla verifica della presenza delle due buste presentate e individuate correttamente e, successivamente, all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa di tutti i concorrenti ammessi e quindi all'esame della documentazione presentata.

Nella stessa seduta il Seggio di gara, qualora non sia necessario richiedere chiarimenti ai fini dell'ammissione alla gara ai concorrenti, previa esclusione dei concorrenti la cui documentazione non risulti conforme a quanto stabilito ovvero carente dei requisiti richiesti per l'ammissione, comunicherà gli esiti della verifica e aprirà le buste contenenti l'offerta economica e, previo controllo formale del corredo documentale prescritto, procederà a formare la graduatoria finale determinata sulla base del canone annuo offerto da ciascun soggetto partecipante redatta in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta economica. La graduatoria finale verrà comunicata, per iscritto, a tutti i soggetti offerenti.

Successivamente l'Ente concedente provvederà ad adottare gli atti conseguenti e necessari per l'aggiudicazione della concessione.

L'offerta presentata è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario mentre per l'Ente concedente diventa tale dalla data indicata nella convenzione.

11. AGGIUDICAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta dal Comune di Ceresole Reale a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al canone annuale posto a base di gara.

L'Ente concedente si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità tra due o più concorrenti, la concessione si aggiudicherà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Dopo l'aggiudicazione provvisoria, l'Ente concedente si riserva la facoltà di procedere ad idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario durante la procedura.

Il Seggio di gara potrà richiedere per iscritto di comprovare quanto dichiarato, a pena di decadenza, entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta.

Espletati tali controlli si procederà all'aggiudicazione definitiva, che sarà disposta dall'organo competente dell'Ente, il quale fisserà il termine per la sottoscrizione della convenzione di concessione del complesso immobiliare oggetto del presente avviso.

La convenzione sarà stipulata tra il Comune di Ceresole Reale e il soggetto che avrà presentato l'offerta risultata vincitrice, con le modalità previste dalla normativa vigente.

Ai fini della sottoscrizione della convenzione, l'aggiudicatario è tenuto a presentare e a mettere a disposizione del Comune:

- idonea cauzione definitiva pari al 10% dell'ammontare complessivo dei canoni annui offerti, da prestare mediante fideiussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge, avente validità fino al termine del rapporto concessorio, intestata a "*Comune di Ceresole Reale*". La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. del concessionario e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune entro 30 (trenta) giorni;

- polizza di assicurazione civile verso terzi (RCT) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danno a persone, cose e verso i prestatori di lavoro con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00);

- polizza incendio del complesso immobiliare oggetto della concessione.

In caso di mancata produzione della suddetta documentazione ovvero in caso di mancata prova della sussistenza anche di uno solo dei requisiti dichiarati, verrà disposta la revoca dell'aggiudicazione.

Ai fini della stipula della convenzione, in caso di raggruppamento, dovrà essere presentata copia autentica dell'atto costitutivo del raggruppamento, contenente il mandato collettivo speciale alla mandataria, che conferisca i poteri di firma e di rappresentanza del raggruppamento al rappresentante legale del soggetto mandatario.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario alla sottoscrizione della convenzione o in altro caso di mancata sottoscrizione della convenzione di concessione per fatto imputabile all'aggiudicatario, a seguito di comunicazione di aggiudicazione definitiva, sarà disposta la revoca dell'aggiudicazione.

In tali casi, l'Ente concedente ha la facoltà di procedere all'aggiudicazione provvisoria e definitiva al concorrente che segue in graduatoria applicando nei suoi confronti quanto previsto ai precedenti capoversi. Sarà cura dell'Amministrazione comunale accertare l'inesistenza di cause ostative alla stipula della convenzione.

L'aggiudicatario, dopo la verifica dei requisiti, qualora richiesto dal Comune per motivate ragioni è tenuto ad avviare l'attività anche nelle more della sottoscrizione della convenzione. Nel caso di mancata sottoscrizione della convenzione, l'aggiudicatario ha diritto al rimborso delle spese sostenute e documentate per la gestione del complesso immobiliare.

12. INFORMAZIONI GENERALI

Il Responsabile del procedimento ai sensi della l. 241/1990 è il dott. Mauro DURBANO, Responsabile dell'Area "*Servizi Tecnici*" del Comune di Ceresole Reale.

Per quanto non previsto dal presente avviso si richiamano le norme del r.d. 2440/1923 e del r.d. 827/1924 e s.m.i., il Codice civile e le ulteriori normative vigenti.

L'Ente concedente si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione in oggetto o di revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del d.lgs. 196/2003 e del d.lgs. 101/2018 e s.m.i., i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Ceresole Reale, nell'ambito della procedura di gara.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni e autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 d.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.

Il titolare del trattamento è il Comune di Ceresole Reale; il Responsabile del Trattamento è il dott. Mauro DURBANO, Responsabile dell'Area "*Servizi Tecnici*".

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE n. 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art. 13, comma 2, lett. b), che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento. Le richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato dovranno essere inviate a il dott. Mauro DURBANO, Responsabile dell'Area "*Servizi Tecnici*".

Si informa infine che gli interessati, qualora ritengano che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento UE n. 2016/679 (art. 77), hanno il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79).

Ceresole Reale, 9 novembre 2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA "SERVIZI TECNICI"

Firmato in originale dott. Mauro DURBANO