

Dimaro

,.....

Prot. n.

**OGGETTO:** Avviso asta per la concessione in affitto stagionale del parco urbano Boschetto con annesso bar – tennis ex L.P. 19.07.1990 n. 23. e s.m..

**L'anno duemilaventidue, il giorno trenta del mese maggio alle ore 14,00 in apposita sala di questa Residenza comunale, si addiverrà ad un pubblico incanto ex art. 19 della L.P. 23/90, per la concessione in uso stagionale del parco urbano Boschetto con annesso bar – tennis, giusto disposto di cui alla deliberazione di approvazione.**

La struttura concessa in affitto riguarderà l'intero immobile, il campo tennis, bar, parco, e l'area a verde di pertinenza.

Le condizioni alle quali si formalizzerà l'affidamento in gestione della struttura saranno quelle risultanti dall'accluso schema contrattuale, con l'avvertenza che la durata del contratto è la stagione estiva 2022

**Le offerte potranno essere inviate per posta o recapitate direttamente all'indirizzo in epigrafe**

***entro le ore 12,00 del 27.05.2022,***

**e per essere valide dovranno pervenire in piego sigillato riportante all'esterno la dicitura "Asta per la concessione del parco urbano Boschetto". I pieghi che, per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre il termine perentorio sopra indicato, non saranno presi in alcun modo in considerazione. (anche se spediti in data anteriore)**

All'apertura dei pieghi pervenuti in termine e ciò al fine di verificarne la completezza, si procederà pubblicamente il giorno 30.5.2022 alle ore 14.00, presso la sede del Comune di Dimaro Folgarida, piazza Serra n. 10. Successivamente, valutate in via riservata le offerte, si determinerà il vincitore in seduta pubblica, procedendo in tale sede alla apertura del plico B – offerta- , seduta che già fin d'ora è fissata il giorno 30.5.2022 alle ore 14.00

Il predetto plico dovrà contenere:

**plico A – dichiarazione sostitutiva** di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 DPR 445/00, sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o, legale rappresentante nell'ipotesi di società, attestante :

- 1 – le generalità complete del partecipante, il codice fiscale e la partita IVA e la cittadinanza;
- 2 - l'indicazione della Camera di Commercio nei cui registri degli esercenti il commercio il richiedente è iscritto, nonché la data, il numero di iscrizione ed il tipo di attività per la quale ha ottenuto l'iscrizione;
- 3 – l'iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio competente se l'offerente è impresa commerciale, con indicazione del numero di iscrizione, nonché le generalità delle persone legittimate a rappresentare ed impegnare legalmente la Ditta;
- 4 – di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di non avere presentato una domanda di concordato, né di versare in stato di sospensione dell'attività commerciale e di non versare in alcuna delle cause di incompatibilità a trattare con la Pubblica Amministrazione;
- 5 – di non avere riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della vigente normativa;
- 6 – di essere in regola con le disposizioni in materia di prevenzione della delinquenza mafiosa - antimafia;
- 7 – l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad attuare la proposta gestionale presentata in sede di gara;
- 8 – di aver preso visione dei luoghi, e dell'immobile oggetto della presente gara nonché del contratto e di ritenere l'offerta che produce nel complesso remunerativa;

9 - di accettare l'affidamento alle condizioni tutte del presente bando e del contratto di concessione;

Ai sensi degli artt. 38 comma 3°, 46 e 47 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa approvato con DPR 28.12.2000 n. 445, **tutte le dichiarazioni** di cui al presente bando dovranno essere corredate di copia fotostatica, non autenticata, di

documento di identità del sottoscrittore in corso di validità ovvero, qualora ne ricorrano i presupposti, nei modi e nelle forme di cui all'art. 12 comma 3 D.lgs 17-03-95 n. 157, come sostituito dall'art. 11 del D.lgs 25-02-2000 n. 65.

E' fatta salva la facoltà degli offerenti di includere all'interno della busta direttamente le certificazioni rilasciate dagli enti competenti.

**Plico B - offerta in bollo da € 16,00** sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o legale rappresentante nell'ipotesi di società, recante l'indicazione in cifre ed in lettere dell'ammontare del canone mensile dell'affitto d'azienda, al netto dell'IVA, che il concorrente si impegna a corrispondere.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

**L'asta sarà tenuta partendo da un prezzo base pari a euro 100,00.- su base stagionale estiva**

L'offerta economica dovrà essere contenuta in un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recante la dicitura "contiene offerta economica".

All'interno della busta non dovrà essere inserito nessun altro documento.

A pena di esclusione, l'offerta presentata da più soggetti dovrà essere sottoscritta congiuntamente da tutti gli offerenti.

A pena di esclusione, qualora la documentazione o l'offerta rechi la firma di persona diversa dal legale rappresentante, dovrà essere allegata copia dell'atto giustificativo dei poteri del sottoscrittore (procura speciale allegata in originale o in copia autentica).

Non saranno riconosciuti in conto affitto eventuali investimenti di miglioramento e rinnovo delle attrezzature e degli arredi.

**Plico C – curriculum professionale** del soggetto offerente, contenuto in apposita busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante la dicitura "contiene curriculum", ai fini dell'attribuzione del punteggio recante la dettagliata indicazione delle esperienze nel settore della conduzione di strutture analoghe (strutture sportive – tennis, del tempo libero ed animazione culturale).

**Plico D - proposta gestionale** inserita in una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante la dicitura "contiene proposta gestionale", dovrà essere sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o, legale rappresentante nell'ipotesi di società, e deve contenere una proposta di animazione /sociale/culturale/sportiva/ecc. descritta in una relazione di massimo quattro cartelle, che includa un programma di serate tematiche e/o di iniziative per la presentazione di prodotti tipici locali, del sistema malghe ed in particolare della strada della mela e dei sapori delle Valli di Non e Sole, nonché un prospetto di condizioni e di prezzi agevolati da praticare in occasione di manifestazioni ed eventi organizzati o patrocinati dall'Ente. La proposta gestionale diviene vincolante per l'aggiudicatario.

La presente gara, come indicato, è diretta a selezionare un gestore con adeguate caratteristiche qualitative, che verranno desunte dall'anzianità documentata di esercizio in attività analoghe e la cui offerta sia particolarmente orientata a valorizzare le tipicità locali e della Provincia di Trento, anche mediante l'organizzazione di incontri tematici per la presentazione di prodotti tipici tradizionali del sistema e di eventi culturali ed ecologici /sportivi/culturali.

Per quanto sopra l'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo maggiore secondo i seguenti criteri:

- a) – canone d'affitto offerto più alto rispetto a quello posto a base di gara (fino a punti 20);
- b) - esperienza nel settore della ristorazione/bar (fino a punti 50);
- c) – proposte gestionali di animazione culturali ecc. (fino a punti 30).

I predetti punteggi saranno attribuiti assegnando il punteggio massimo al valore più favorevole per il Comune ed i punteggi proporzionalmente inferiori alle altre offerte con riferimento al criterio di valutazione di cui alla precedente lettere a); relativamente alle ipotesi b) e c) il punteggio sarà attribuito in ragione di un criterio non predeterminato o predeterminabile ma comunque motivato.

L'offerta economica sarà valutata sulla base della seguente proporzione:

$(X : 30 = \text{Offerta in valutazione} : \text{Migliore offerta})$ .

Il curriculum sarà valutato in ragione **dell'anzianità documentata** di servizio quale titolare di esercizio bar e/o di ristorazione privilegiando l'esperienza maturata in ambienti analoghi (strutture sportive – tennis, piscine/, del tempo libero ed animazione culturale).

La proposta gestionale sarà valutata con particolare riferimento a:

- qualità intrinseca della proposta culturale, del tempo libero.... in riferimento al tipo di ambiente da gestire;

- qualità del programma e numero di serate tematiche e/o di iniziative culturali e del tempo libero.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo maggiore.

L'Amministrazione non prenderà in considerazione offerte condizionate, generiche o mancanti di alcuni degli elementi richiesti. Formalizzerà comunque l'aggiudicazione se pervenga una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e vantaggiosa dall'amministrazione.

Nel caso di discordanza tra importo indicato in cifre e quello in lettere prevarrà il più favorevole per l'Ente.

La presentazione dell'offerta equivarrà a proposta irrevocabile da parte dell'offerente mentre non vincolerà l'Amministrazione; si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia pervenuta una sola offerta valida purché ritenuta congrua e vantaggiosa dall'amministrazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese conseguenti al perfezionamento del contratto d'affitto d'azienda.

Si avverte che presso gli uffici comunali potranno essere esaminati gli elaborati progettuali riferiti alla struttura, nonché assunte le ulteriori informazioni che si renderanno necessarie rivolgendosi al responsabile del procedimento, dott. Rino Bevilacqua, tel 0463/974101, in orario di ufficio

Distinti saluti.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Dott. Rino Bevilacqua

# SCHEMA DI CONTRATTO DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO STAGIONALE A TERZI DEL **PARCO URBANO BOSCHETTO CON ANNESSO BAR E TENNIS.**

Convenzione fra il Comune di ..... e ..... per la concessione in affitto dell'Azienda Bar **PARCO URBANO**, con pertinenze.

In attuazione alla deliberazione n. .... d.d. .... esecutiva a' sensi di legge.

L'anno duemila ..... addì ..... del mese di ....., nella Residenza Municipale di ....., con il presente atto da valere ad ogni effetto di legge,

## **F R A**

il Comune di .....(C.F. 00 .....), che per brevità sarà di seguito denominato "Comune", per il quale interviene il signor ..... nella sua qualità di Sindaco pro tempore del Comune di .., domiciliato per la carica presso il Comune di ....., via ,

## **E**

la ditta ..... con sede in ..... (codice fiscale n. ....), che per brevità sarà di seguito denominata "affittuaria" per la quale interviene il signor ..... nato a ..... il ..... nella sua qualità di legale rappresentante della stessa, si conviene e si stipula quanto segue:

## **ARTICOLO 1 -**

### **OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune concede in affitto per l'esercizio di impresa a ....., la gestione delle strutture **PARCO URBANO CON ANNESSO BAR E TENNIS** ..... di proprietà comunale sito in località Boschetto di Dimaro, per la somministrazione di alimenti e bevande, gestione tennis e parco vincolata all'esercizio dell'attività all'interno ed esterno dell'immobile sopra menzionato e dunque non trasferibile ad altra sede. L'immobile, i cui locali dati in affitto risultano evidenziati e descritti nella planimetria che è allegata al presente atto come parte integrante, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noti al concessionario.

## **ARTICOLO 2 -**

### **SCOPO**

Lo scopo della concessione consiste nella gestione della struttura per le finalità commerciali che l'affittuario persegue. La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.

## **ARTICOLO 3 -**

### **USO DELL'IMPIANTO**

L'affittuario dovrà utilizzare e far utilizzare l'impianto in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia. Dovrà inoltre osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto.

## **ARTICOLO 4 -**

### **DURATA E CANONE DELLA CONCESSIONE IN AFFITTO**

La concessione a gestire in affitto l'impianto di cui trattasi avrà la durata : stagione estiva 2022. Relativamente all'azienda Bar dovrà essere garantita una apertura minima di mesi 2 - periodo estivo- ed in tal senso l'Amministrazione si impegna a consegnare arredato il locale con le attrezzature minimali necessarie a ciò, così come risultante dall'inventario allegato sub. B), nonché ad assicurare la voltura di licenza intestata al Comune. La concessione in affitto avviene sulla base di un corrispettivo stagionale di euro ....., più I.V.A., da versare anticipatamente.

## **ARTICOLO 5 -**

### **ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario dovrà rispettare le seguenti condizioni di contratto:

- dovrà garantire l'assoluto rispetto della destinazione dei locali così definita dall'Amministrazione fatta salva deroga scritta;

utilizzo delle attrezzature compatibilmente con le esigenze di fruizione dei gruppi locali, ai quali non deve esserne preclusa l'utilizzazione salvo per questi dover assumere in via preventiva gli opportuni accordi con il concessionario, anche riguardo al prezzo;

- l'Amministrazione comunale si riserva l'eventuale utilizzo della struttura a verde con precedenza assoluta nell'uso, qualora si verificasse la necessità da parte di gruppi con sede nel Comune, per non più di dieci volte l'anno, di organizzare manifestazioni a carattere ricreativo o a tema sportivo con l'obbligo del solo preavviso scritto con almeno dieci giorni di anticipo;

- gli orari dell'esercizio bar dovranno essere concordati con l'Amministrazione così come la chiusura settimanale nei casi in cui questa non sia derogabile;

- all'apertura del locale bar dovrà essere collegata quella del parco, del tennis la cui gestione avrà a riferimento e farà carico al personale preposto all'esercizio dell'attività di somministrazione.

Sono altresì a carico del concessionario:

- le spese necessarie per il personale addetto alla pulizia, funzionamento e custodia dell'impianto, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il Concessionario medesimo e i propri collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 codice civile;

- le spese per i consumi di energia elettrica, combustibili, acqua, materiale vario e quant'altro necessita alla normale attività dell'impianto.

- le spese di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti, la quale dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme vigenti.

Si intende per manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti:

a) riparazione di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni;

b) riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni in conseguenza dell'uso;

c) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie in conseguenza dell'uso;

d) riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza dell'uso;

e) cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi illuminazione in conseguenza dell'uso;

f) pulizia e sfalcio dell'erba sia del parco che lungo le vie di accesso degli impianti e della struttura bar per agibilità degli stessi e per l'area perimetrale .

In caso di mancato adempimento a quanto qui previsto all'Amministrazione comunale è data facoltà di:

1) diffidare il gestore ad adempiere entro breve congruo termine;

2) decorso il termine di cui al numero precedente, interviene direttamente con proprio personale addebitando le spese alla controparte ed applicando una penale di euro 100,00.- da trattenere sulla cauzione di cui al successivo art. 8.

## **ARTICOLO 6 - ONERI A CARICO DEL COMUNE**

Sono a carico del Comune:

- gli oneri di manutenzione straordinaria del compendio;

## **ARTICOLO 7 - SUBAFFITTO E MODIFICAZIONE DELL'IMPIANTO**

L'affittuario non potrà sub-affittare-subconcedere, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente senza apposita formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Non potranno altresì essere apportate innovazioni e modificazioni dello stato del terreno e degli impianti e dell'immobile, oggetto della presente concessione, senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione comunale. Se tali modificazioni od innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità od omologazione dell'impianto, il concessionario dovrà acquisirle a sua cura e spese.

## **ARTICOLO 8 -**

### **RESPONSABILITA' VERSO TERZI**

Il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto. A tale scopo l'affittuario stipulerà adeguata polizza assicurativa, polizza che dovrà essere presentata all'Amministrazione entro giorni 5 dall'inizio dell'attività.

Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento del servizio, ed in particolare agli utenti del tennis, del parco giochi, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, il Comune, gli eventuali dipendenti dell'impresa concessionaria che operano presso detto compendio, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura.

Per tutta la durata del presente contratto, il concessionario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per l'esecuzione del contratto, liberando il Comune, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

Il Comune prende atto che il concessionario ha stipulato polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi n. .... dd. ...., con la Compagnia ..... per un massimale pari a Euro 3.000.000,00 per la copertura dei rischi derivanti dall'effettuazione dell'attività. L'esistenza, la validità e l'efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

## **ARTICOLO 9 -**

### **CAUZIONE**

Non è dovuta cauzione

## **ARTICOLO 10 -**

### **INADEMPIMENTO E RECESSO DEL CONCESSIONARIO**

In caso di inadempimento a quanto disposto nella presente convenzione nonché in via integrativa di quanto risultante dal libro IV titolo III, capo VI° e dal libro V, titolo VIII, capo I, del codice civile, il Comune potrà dichiarare la decadenza dell'affittuario con effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni. Qualora l'affittuario intenda recedere dalla presente convenzione prima della scadenza, deve darne preavviso scritto di sei mesi dall'inizio della stagione estiva (21.6) e ciò legittimerà l'Ente a trattenere un corrispettivo a titolo di indennizzo o comunque di quelle mancanti al naturale termine, se minore,.

## **ARTICOLO 11 -**

Il concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

Il concessionario ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81. Il concessionario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.

Ai fini della corretta applicazione della normativa in materia di sicurezza, il concessionario ha l'obbligo di predisporre un proprio documento di valutazione dei rischi, compresi quelli interferenziali di cui all'art. 26 del citato D.Lgs. 81/2008, da presentare in Comune entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. Il Comune può imporre adeguamenti specifici diretti a garantire la sicurezza dei

lavoratori o di terzi. Il Comune si riserva di controllare annualmente l'avvenuto pagamento, relativamente ai lavoratori addetti al servizio in argomento, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali, nonché dei trattamenti economici collettivi dei dipendenti da parte del concessionario. Il concessionario si obbliga pertanto a comunicare all'Amministrazione tutti i dati utili per reperire il modello DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) aggiornato.

Nel caso in cui i predetti versamenti non siano effettuati, il Comune ha diritto di adottare le opportune determinazioni fino alla revoca della concessione nei casi di maggiore gravità e previa diffida alla regolarizzazione inviata al concessionario e da questi disattesa, con facoltà di provvedere direttamente al versamento di quanto dovuto dal concessionario a valere sulla cauzione definitiva di cui all'art. 14 e fino alla concorrenza della stessa.

## **ART. 12**

### **DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI**

a) Il rapporto fra il Comune di e l'affittuario si configura come affitto di azienda per cui l'affittuario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia.

b) Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

c) Il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al Concessionario ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione.

d) Le parti definiranno con le modalità di cui all'art. 5, ultimo capoverso, qualsiasi controversia che possa nascere dalla convenzione e dal contratto da stipulare. Qualora ciò non fosse possibile, ogni controversia sarà deferita al giudizio di 3 arbitri nominati, uno dal Comune, uno dal Concessionario e uno dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato di Trento. Le spese di giudizio saranno anticipate dalla parte che avrà avanzato domanda di arbitrato.

e) L'affittuario dichiara di conoscere ed approvare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. le clausole di cui agli artt. 5 – 7 – 9 – 10-

f) Le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future saranno a carico dell'affittuario.

g) Per ogni effetto del presente contratto, il concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

h) La convenzione non sarà esecutiva per il Comune sino a che non interverrà ogni approvazione di legge, mentre è vincolante per l'affittuario.

IL CONCESSIONARIO

IL COMUNE