



COMUNE DI CRAVEGGIA

Provincia di VB

Via Roma, 34 - 28852 Craveggia (VB)

Telefono: 0324 98033 - 348 1445840

E-mail: poliziale@comune.craveggia.vb.it

PEC: comune.craveggia@legalmail.it

SERVIZIO COMMERCIO

OGGETTO: BANDO PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO COMUNALE IN PIAZZA SAN GIACOMO (DENOMINATO OSTERIA SAN GIACOMO). PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.

DETERMINA a contrarre n. 193 del 11.07.2025

I° ESPERIMENTO.

ASTA PUBBLICA ai sensi del R.D. 23.5.1924 n. 827 e ai sensi degli articoli 71 e 17 del D. Lgs n.36/2023

CRITERIO DI SELEZIONE DELLE OFFERTE: La concessione in locazione è aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 comma 1 e 185 del D. Lgs 36/2023 e del R.D. 23.5.1924 n. 827.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

Offerta presentata	Punteggio massimo
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
Totale	100

Il punteggio dell'offerta economica è attribuito sulla base del rialzo percentuale unico offerto rispetto al canone a base di gara, con esclusione di offerte alla pari o in ribasso o condizionate ai sensi dell'art. 73, lettera c), del R.D. 23.5.1924 n. 827.

Esperate le formalità d'uso, **per il giorno 12 del mese di agosto dell'anno 2025 alle ore 9.00** nella sala consiliare del Comune di Craveggia, sito in Via Roma n. 34, si procederà in pubblica adunanza all'apertura dei plichi e della busta contenente la documentazione ai fini

della ammissione alla gara di “procedura aperta”, secondo le norme inserite in questo foglio per la concessione in locazione dei locali posti all'interno di uno stabile di proprietà comunale in Piazza San Giacomo per l'espletamento dell'attività commerciale in oggetto indicata.

Lo stesso giorno dalle ore 14.00 si procederà all'esame delle offerte tecniche.

La gara è presieduta dal Responsabile del Servizio Commercio o suo delegato

- OGGETTO DELLA CONCESSIONE, IMPORTO E ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

La locazione ha per oggetto:

A) l'uso dei locali di proprietà comunale situati all'interno dello stabile di piazza San Giacomo (Denominato Osteria San Giacomo) in Craveggia, identificati dalla planimetria che qui si allega sotto la lettera “D, da adibire solo ed esclusivamente all'attività di ristorante, bar-caffetteria, gelateria.

B) l'ottenimento a nome del conduttore delle necessarie autorizzazioni sia commerciali sia sanitarie.

C) l'acquisizione e installazione a carico del conduttore dei necessari arredi (qualora mancanti) e delle attrezzature per la gestione dell'attività commerciale.

La locazione ha come finalità:

a) garantire a cittadini e turisti un servizio di buon livello e qualità.

b) garantire il rispetto di tutte le misure per la sicurezza dei fruitori del servizio nonché degli addetti ai servizi.

c) perseguire una gestione efficiente da effettuarsi con criteri imprenditoriali, senza che a carico del Comune sia posto altro onere al di fuori di quello contemplato all'art. 13 dello schema di contratto.

Non si riscontrano rischi da interferenza tali da richiedere misure preventive rispetto alle misure di sicurezza ai rischi derivanti dall'attività svolta dall'impresa, per cui gli oneri per la sicurezza previsti dal d.lgs. 09/04/2008 n. 81 e s.m.i. sono pari a **zero**.

Il Concessionario corrisponderà al Comune di Craveggia un corrispettivo non inferiore a un minimo annuo garantito pari ad € 3.600,00 oltre IVA, incrementato del rialzo risultante dall'offerta aggiudicata in sede di gara e adeguato annualmente in base al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'anno precedente con riferimento al mese di gennaio e comunicato al conduttore per iscritto con raccomandata A.R. oppure PEC, indicando l'importo del nuovo canone e la motivazione giuridica e matematica dell'aumento a semplice richiesta del Comune.

- **INIZIO DELLA LOCAZIONE:** 01/09/2025

- **DURATA DELLA LOCAZIONE:** anni 6 (sei) con scadenza il 31/08/2031, rinnovabili automaticamente per ulteriori sei anni. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° e 8° commi legge n. 392/78, con preavviso di almeno 6 mesi, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

- **CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE:** utilizzo locali di immobili urbani per lo svolgimento solo ed esclusivamente dell'attività di “ristorante, bar-caffetteria, gelateria” in base a quanto dispone l'articolo 1 dello schema di contratto.

- **ATTIVITA' COMMERCIALE CONSENTITA:** solo ed esclusivamente la somministrazione di alimenti e bevande (comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione), nell'ambito dell'attività di “ristorante bar-caffetteria, gelateria” in base a

quanto dispone l'art. 1 dello schema di contratto.

- **MODIFICA DEL CONTRATTO IN FASE DI ESECUZIONE**

Il presente contratto potrà essere modificato durante il periodo di efficacia, nei limiti previsti dall'articolo 189 del D. Lgs. 36/2023.

- **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:** Al momento della presentazione dell'istanza il soggetto dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) *requisiti professionali:* si richiama quanto dispone l'art. 5 della L. R. n. 38 del 29/12/2006 nella sua lettura coordinata con le previsioni dell'art.71 del D.Lgs. 26.03.2010 n.59;

b) *requisiti morali:* si richiama quanto dispone l'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010 n.59;

c) *requisiti di ordine generale:* si richiama quanto dispone il **TITOLO IV - I Requisiti di partecipazione e la selezione dei partecipanti - CAPO II - I Requisiti di ordine generale** - Artt. 94, 95 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023 (Codice degli Appalti), il D. Lgs. 165/2001 art.53 comma 16 ter e tutta la normativa attinente;

- **SOGGETTI AMMESSI:** si richiama quanto dispongono gli art. 65 del D. Lgs. n. 36/2023 e 6 della L. R. n. 38/2006. Sono ammessi altresì i cittadini dei paesi dell'Unione Europea e non Europei.

- **CANONE LOCAZIONE BASE D'ASTA:** canone complessivo a base d'asta è € 3.600,00 (tremilaseicento) annuali oltre IVA, relativo alla durata di anni 6.

- **DECORRENZA PAGAMENTO CANONE:** il canone dovrà essere pagato secondo quanto dispone lo schema di contratto che si allega sotto la lettera "C".

- **CONDIZIONI:** l'autorizzazione amministrativa per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande deve essere conseguita e utilizzata in perfetta sintonia con la relativa notifica sanitaria.

Il conduttore dovrà provvedere a proprie spese all'acquisto delle attrezzature e anche degli arredi (qualora mancanti) necessari per la gestione dell'attività commerciale.

- **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E DIRITTO DI PRELAZIONE**

I locali concessi in locazione sono posti all'interno dell'immobile di proprietà comunale destinato ad Archivio Storico e detto immobile è vincolato ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

La zona in cui si trova l'immobile è anche sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale (art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.);

È consentito inoltre al conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge n. 392 del 22/07/1978, di esercitare il diritto di "prelazione".

- **AGGIUDICAZIONE:** la locazione verrà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 comma 1 del Codice.

Sono escluse offerte alla pari o in ribasso.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, se ritenuta congrua e idonea dalla Commissione di gara.

- **LUOGO DELLA PROCEDURA DI GARA:** Craveggia, Sede Municipale Via Roma, 34

- **LINGUA:** Italiana

- **UBICAZIONE IMMOBILE DA CONCEDERE IN LOCAZIONE:** Craveggia capoluogo, Piazza San Giacomo

- **TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA:** entro le ore 12.00 del giorno 11.08.2025

- **MODALITA' CONSEGNA PLICO:** il plico dovrà essere indirizzato al Comune di Craveggia e dovrà pervenire in una delle seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata del servizio postale;
- recapito a mano;
- a mezzo corriere o posta celere;

Sul piego esterno del plico, che dovrà essere sigillato con ceralacca o altre forme, contenente la busta dell'offerta tecnica, la busta dell'offerta economica e la busta con all'interno tutti i documenti indicati nelle norme, redatti in lingua italiana, dovrà chiaramente apporsi la seguente scritta:

“Gara del giorno 12.8.2025 relativa all'affidamento della locazione dei locali di proprietà comunale sito in piazza San Giacomo (Denominato Osteria San Giacom) per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande”.

- **INDIRIZZO:** Comune di Craveggia – Via Roma n. 34 – 28838 Craveggia (VB).

- **INFORMAZIONI E RICHIESTA DOCUMENTI:** Comune di Craveggia - Ufficio Commercio Tel.: 0324/98033

Indirizzo posta elettronica: demografici@comune.Craveggia.vb.it –

Indirizzo poata certificata : comune.craveggia@legailmail.it

Sito Web: www.comune.Craveggia.vb.it

Tutta la documentazione di gara è scaricabile dal sito web

<https://www.comune.craveggia.vb.it/it-it/amministrazione/bandi-di-gara>

- **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** Dott. ssa Luisa Anna Cagnoli

Si richiama espressamente l'attenzione sulle clausole relative alla partecipazione alla gara, all'osservanza dei contratti collettivi di lavoro e su quelle relative agli adempimenti per l'aggiudicatario, nonché le norme del capitolato d'oneri.

SI AVVERTE CHE LA MANCANZA O LA IRREGOLARITA' FORMALE ANCHE DI UNO SOLO DEI DOCUMENTI RICHIESTI, PORTERA' ALL'ESCLUSIONE DELLA GARA, FATTO SALVO L'ISTITUTO DEL SOCCORSO ISTRUTTORIO.

L'Amministrazione, qualora lo ritenga opportuno o necessario nel proprio interesse, si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo all'asta o di prorogarne la data, di sospendere la seduta d'asta o aggiornarla ad altra ora o al giorno successivo, di non aggiudicare l'asta e ciò senza che i partecipanti possano avanzare diritti o pretesa alcuna.

Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere in dipendenza della presente asta, sarà competente a giudicare il T.A.R. del Piemonte.

Craveggia, 11.7.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

NORME PER LA GARA

A) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Possono partecipare alla gara, purché in possesso degli specifici requisiti di cui alla successiva lettera "B", i soggetti individuati dall'art. 65 del D. Lgs. n. 36/2023, salvo i limiti espressamente indicati, e precisamente gli imprenditori individuali e le società. Sono ammessi altresì i cittadini dei paesi dell'Unione Europea e non Europei e a tal fine si richiama quanto dispone l'art. 6 della L. R. n. 38/2006.

B) REQUISITI PER LA AMMISSIONE ALLA GARA

1) **REQUISITI DI ORDINE GENERALE: si richiama quanto dispone il Titolo IV - I** Requisiti di partecipazione e la selezione dei partecipanti - CAPO II-I Requisiti di ordine generale - Artt. 94, 95 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023 (Codice degli Appalti), il D. Lgs. 165/2001 art.53 comma 16 ter e tutta la normativa attinente.

2) REQUISITI MORALI

I requisiti morali per l'accesso e l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dall'art. 71 del D. Lgs. 26.03.2010 n.59 sono qui di seguito esplicitati:

"1. Non possono esercitare l'attività commerciale di vendita e di somministrazione

a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;

b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;

c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;

d) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;

e) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;

f) coloro che sono sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero a misure di sicurezza non detentive;

2. Non possono esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande coloro che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1, o hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti; per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, per infrazioni alle norme sui giochi.

3. Il divieto di esercizio dell'attività, ai sensi del comma 1, lettere b), c), d), e) e f) permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata. Qualora la pena si sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.

4. Il divieto di esercizio dell'attività non si applica qualora, con sentenza passata in giudicato sia stata concessa la sospensione condizionale della pena sempre che non intervengano circostanze idonee a incidere sulla revoca della sospensione.

5. In caso di società, associazioni od organismi collettivi i requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252.

3) REQUISITI PROFESSIONALI

I requisiti professionali per l'accesso e l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dall'art. 5 L.R. n. 38/2006 così come coordinato con le disposizioni dell'art.71 D. Lgs. 59/2010 sono qui di seguito esplicitati:

“Fatto salvo il requisito della maggiore età ed assolvimento degli obblighi scolastici:

a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di Trento e Bolzano;

b) avere prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, presso imprese esercenti l'attività nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;

c) essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti;

In caso di società, associazioni o organismi collettivi, il requisito professionale deve essere posseduto dal legale rappresentante o da altra persona delegata all'attività di somministrazione. Non è consentito al medesimo soggetto di agire contemporaneamente in qualità di titolare di ditta individuale, di legale rappresentante di società in possesso del requisito professionale, di delegato per più esercizi di somministrazione”.

C) CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare a mezzo email a demografici@comune.Craveggia.vb.it od a mezzo PEC comune.craveggia@legaimail.it **entro il 26 luglio 2025.**

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite in formato elettronico almeno otto giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sul sito del Comune di Craveggia/Amministrazione Trasparente/Bandi di gara e contratti/Avvisi e Bandi.

Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione del sito istituzionale “Avvisi e Bandi”. Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

D) COMUNICAZIONI

Ad esclusione dei chiarimenti di cui alla precedente lettera C), le comunicazioni tra Comune di Craveggia e gli operatori economici, avverranno unicamente tramite PEC. **Il Comune di Craveggia declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.**

E) DOCUMENTI DA PRESENTARE:

Per partecipare alla gara l'Impresa dovrà far pervenire al Comune di Craveggia - Ufficio Protocollo, per posta raccomandata o recapito a mano o a mezzo corriere o posta celere **un plico** il cui recapito rimane a esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami di sorta.

Non si darà luogo all'apertura del plico giunto a Protocollo dopo il termine indicato oppure che non sia regolarmente chiuso, sigillato con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità del plico stesso e controfirmato sui lembi di chiusura.

Nel predetto plico debitamente sigillato con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità dei plichi dovranno essere inclusi a pena di esclusione dalla gara le seguenti tre buste:

PRIMA BUSTA CONTENENTE I DOCUMENTI AMMINISTRATIVI:

Non si procederà all'apertura della busta contenente i documenti, qualora non sia regolarmente chiusa e sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura.

In tale busta dovranno essere acclusi, pena l'esclusione dalla gara, i documenti di seguito indicati:

1) **Istanza di ammissione tramite compilazione del modello allegato sotto la lettera "A", debitamente sottoscritta e soggetta all'imposta di bollo;**

2) **Attestazione di sopralluogo, utilizzando il modello allegato sotto la lettera "B",** rilasciata dal Responsabile del Servizio o suo incaricato e controfirmata dal titolare o legale rappresentante della Impresa o da soggetto munito di procura dalla quale risulti che la Impresa stessa:

- si è recato sui luoghi dove deve eseguirsi il servizio;
- ha preso conoscenza della limitazione dell'attività commerciale che è possibile esercitare, legata solo alla conduzione come "ristorante, bar-caffetteria, gelateria";
- ha preso conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta e delle condizioni contrattuali che possono influire sull'esecuzione del servizio e di aver giudicato l'offerta presentata remunerativa.

3) **Fotocopia del documento d'identità** del sottoscrittore della domanda.

4) Le Cooperative devono inoltre produrre il **certificato di iscrizione nel Registro della Prefettura**, ovvero nello Schedario Generale della Cooperazione presso il Ministero del Lavoro (Legge n.12 del 17.02.1971 - D.L.C.P.S.N.1577/1947) di data non anteriore a centottanta giorni da quella fissata per la gara;

La PRIMA BUSTA, contenente i documenti sopra individuati con i numeri 1, 2, 3 e 4, dovrà essere debitamente chiusa e suggellata con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità dei plichi e controfirmata sui lembi di chiusura che oltre alle generalità e l'indirizzo della Ditta dovrà riportare la dicitura:

“BUSTA 1 – DOCUMENTI - Gara del giorno 12.08.2025 – Affidamento locazione locali commerciali Piazza San Giacomo per lo svolgimento dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande”.

IL SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO, in seguito al quale il Responsabile del Servizio o suo incaricato rilascerà l’attestazione allegato “B”, dovrà essere effettuato entro e non oltre il giorno **31.07.2025**, previo appuntamento da chiedersi all’indirizzo mail: demografici@comune.craveggia.vb.it, con almeno 48 ore di preavviso.

In caso di mancato riscontro chiamare il numero 0324/98033 per accertarsi della ricezione dell’email di richiesta.

La domanda di partecipazione e le relative dichiarazioni sono sottoscritte ai sensi del Decreto Legislativo n. 82/2005 dal concorrente che partecipa in forma singola oppure dal legale rappresentante della società ovvero da un procuratore munito di idonea procura. In tal caso, il concorrente allega alla domanda copia conforme all’originale della procura. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l’indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore.

La domanda di partecipazione deve essere presentata nel rispetto di quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 642/72 in ordine all’assolvimento dell’imposta di bollo.

SECONDA BUSTA CONTENENTE L’OFFERTA TECNICA:

L’operatore economico inserisce la documentazione relativa all’offerta tecnica nella seconda busta, suggellata con ceralacca o altra forma idonea a garantire l’integrità dei plichi e controfirmata sui lembi di chiusura che oltre alle generalità e l’indirizzo della Ditta dovrà riportare la dicitura:

“BUSTA 2 – OFFERTA TECNICA - Gara del giorno 12.08.2025 – Affidamento locazione locali commerciali Piazza San Giacomo per lo svolgimento dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande”.

L’offerta è firmata secondo le modalità previste al precedente punto e deve contenere una proposta tecnico-organizzativa, utilizzando liberamente quanto previsto dai “criteri di valutazione dell’offerta tecnica” indicati nella tabella di cui al successivo punto F.

La relazione non dovrà superare n. 15 facciate (esclusi copertina, eventuale sommario, curricula, eventuali allegati), fogli A4, numerati in ogni facciata.

In ogni caso la Commissione giudicatrice non è tenuta a leggere le parti della relazione scritte con caratteri o interlinee di non facile lettura.

Il limite indicato è inderogabile, a garanzia della parità delle condizioni di valutazione delle offerte.

Le facciate successive alla 15 non verranno esaminate: raggiunto il numero massimo, la Commissione giudicatrice interrompe la lettura del documento, con la conseguenza che il contenuto delle pagine successive non sarà esaminato.

Si consiglia vivamente la gestione ordinata degli spazi ed interlinee e chiarezza espositiva e di contenuti che consentano una facile e agevole lettura da parte della Commissione giudicatrice.

TERZA BUSTA CONTENENTE L’OFFERTA ECONOMICA:

L’operatore economico inserisce la documentazione relativa all’offerta economica nella terza busta, suggellata con ceralacca o altra forma idonea a garantire l’integrità dei plichi e controfirmata sui lembi di chiusura che oltre alle generalità e l’indirizzo della Ditta dovrà

riportare la dicitura:

“BUSTA 2 – OFFERTA ECONOMICA - Gara del giorno 12.08.2025 – Affidamento locazione locali commerciali Piazza San Giacomo per lo svolgimento dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande”.

L’offerta economica, debitamente datata, è sottoscritta a pena di esclusione dall’offerente o dal legale rappresentante se si tratta di società, con allegata copia di un valido documento di identità, dovrà riportare il canone annuo offerto sia in cifre sia in lettere, comprensivo del prezzo a base d’asta e dell’aumento, IVA esclusa.

Nel caso di discordanza tra l’offerta in lettere e quella in cifre sarà tenuta valida quella più vantaggiosa per l’Amministrazione.

CONCLUSIONI

La dichiarazione di offerta sarà valida per 180 giorni dalla data di presentazione della stessa e nella sua scrittura non può presentare abrasioni o correzioni che non siano espressamente confermate con postilla sottoscritta dall’offerente.

Fino al giorno fissato per la loro apertura, l’operatore economico, con le stesse modalità di presentazione della domanda di partecipazione, può richiedere la rettifica di un errore materiale contenuto nell’offerta tecnica o nell’offerta economica di cui si sia avveduto dopo la scadenza del termine per la loro presentazione a condizione che la rettifica non comporti la presentazione di una nuova offerta, o comunque la sua modifica sostanziale, e che resti comunque assicurato l’anonimato.

F) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La locazione è aggiudicata in base al criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell’art. 108 comma 1 del Codice. La valutazione dell’offerta tecnica e dell’offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

Offerta presentata	Punteggio massimo
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
Totale	100

Criteri di valutazione dell’offerta tecnica

Il punteggio dell’offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Tabella dei criteri discrezionali di valutazione dell’offerta tecnica.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL’OFFERTA TECNICA	PUNT. MAX
1. Organizzazione del ristorante / bar-caffetteria / gelateria	30

1.a	Proposte innovative esterne al servizio (a titolo di esempio esplicativo e non esaustivo: forno per pizza, serate di arte varia, ecc)	15
1.b	Modalità di erogazione del servizio che si intende utilizzare (a titolo di esempio esplicativo e non esaustivo: personale di servizio per comande e servizio ai tavoli, menù digitali, casse cloud, sistemi telematici vari, servizio self-service ai tavoli, apertura dell'esercizio nei periodi di maggiore frequenza turistica, ecc)	10
1.c	Modalità utilizzo degli spazi per erogazione del servizio (a titolo di esempio esplicativo e non esaustivo: quantità di posti a sedere interni/esterni, posti al banco, spazi per delivery, ecc)	5
Proposte relative ai prodotti		20
2.a	Qualità e quantità proposta in numero di prodotti offerti relativi filiera corta, Km 0 e prodotti tipici del territorio.	20
3. Pregio tecnico allestimento locali oggetto di affidamento		20
3.a	Qualità della dotazione di attrezzatura tecnica per l'espletamento del servizio	20
TOTALE PUNTEGGIO TECNICO		70

Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica

A ciascun criterio di ogni offerta è attribuito un coefficiente da parte di ciascun commissario, sulla base dell'autonomo e libero apprezzamento di discrezionalità tecnica, costituito da un valore variabile da uno a dieci, come da tabella seguente (con possibilità di attribuzione di valori intermedi in caso di giudizi intermedi):

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERIO DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA/DEL MIGLIORAMENTO
Eccellente	10	È ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori

Ottimo	8	Aspetti positivi elevati o buona rispondenza alle aspettative
Buono	6	Aspetti positivi evidenti, ma inferiori a soluzioni ottimali
Discreto	4	Aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Modesto	2	Aspetti positivi appena percepibili ed appena sufficienti
Assente/Irrilevante	0	Nessuna proposta o miglioramento rilevante

Per ciascun singolo criterio è effettuata la media aritmetica dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario, individuando il relativo coefficiente unico, che sarà poi riparametrata al punteggio massimo attribuibile.

Il concorrente è escluso dalla gara nel caso in cui consegua per l'**offerta tecnica** un punteggio inferiore alla **SOGLIA MINIMA DI SBARRAMENTO pari a punti 40 (quaranta)**.

Pertanto, non si procederà all'apertura dell'offerta economica per le offerte che non raggiungeranno tale punteggio minimo.

Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta economica

CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA		PUNT. MAX
1	Rialzo percentuale unico offerto rispetto al canone complessivo previsto nel presente Disciplinare di Gara, per l'utilizzo dei locali destinati alla gestione del Servizio	30

Il punteggio per l'offerta economica verrà attribuito in maniera proporzionale, prendendo a riferimento l'offerta più alta (a cui verranno attribuiti 30 punti) ed attribuendo alle rimanenti offerte il punteggio spettante a ciascuna utilizzando la seguente formula: $X = (CO * 30) / C >$

X= Punteggio da attribuire ai concorrenti per il canone offerto

CO= Canone offerto dal concorrente

C>= Canone più alto offerto

Nelle operazioni per l'attribuzione del punteggio si prenderanno in considerazione le prime due cifre decimali. La seconda verrà arrotondata per eccesso se la terza cifra decimale è superiore a 5.

FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'operatore economico che avrà conseguito il maggior punteggio complessivo (PC) risultante dalla combinazione prezzo-qualità secondo la seguente formula:

Punteggio Complessivo = PE + PT

In caso di due offerte uguali ed accettabili, si procederà a sorteggio

G) COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione di gara sarà nominata scaduto il termine stabilito per la presentazione delle offerte e sarà composta da almeno tre membri, fra cui uno con funzione di Presidente.

H) SEDUTE DI GARA

La commissione di gara, il giorno fissato dal bando per l'apertura delle offerte in seduta pubblica, verifica la regolarità dei plichi pervenuti, procede alla apertura delle buste attribuendo a ciascuna un numero e riportandolo sulle buste in essa contenute e verifica la correttezza formale della documentazione amministrativa ed in caso negativo dispone l'esclusione dalla gara.

La mancanza e l'incompletezza degli elementi e delle dichiarazioni sostitutive della "documentazione amministrativa" comporta la sospensione della procedura di gara, la richiesta di integrazioni tramite pec e la *regolarizzazione ad opera del concorrente entro 5 giorni* dalla richiesta dell'Amministrazione comunale, *pena l'esclusione* dalla procedura di gara. Alla scadenza del termine ultimo fissato dal Presidente di gara per il soccorso istruttorio, qualora entro tale termine non sia pervenuta alcuna regolarizzazione da parte dei partecipanti invitati a tal fine, il Presidente dispone l'esclusione automatica del concorrente; qualora diversamente entro tale termine sia giunta la documentazione volta a regolarizzare le inesattezze, incompletezza o irregolarità della domanda, il Presidente dispone l'ammissione dei concorrenti alla successiva fase.

Successivamente la Commissione procederà in seduta riservata per la valutazione delle offerte tecniche e l'attribuzione dei relativi punteggi.

Sarà comunicata via pec agli operatori economici partecipanti e tramite avviso pubblicato sul sito del Comune di Craveggia la data della seconda seduta aperta al pubblico in cui si procederà a comunicare l'esito delle valutazioni delle offerte tecniche, ad aprire le offerte economiche attribuendone il punteggio secondo i criteri sopra specificati, assegnare i punteggi complessivi ad ogni plico (quelli dell'offerta tecnica e quelli di quella economica), formulazione della graduatoria ed aggiudicazione.

Nel caso in cui alla gara sia ammesso un solo soggetto, l'aggiudicazione è disposta a favore dello stesso purché la relativa offerta sia ritenuta dalla Commissione congrua e conforme alle prescrizioni del presente avviso e rispondente alle esigenze dell'Amministrazione.

La stazione appaltante, ai sensi dell'art.71 del DPR 445/2000, si riserva il controllo della veridicità delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti dichiarati, tramite l'acquisizione della documentazione necessaria.

La stipulazione del contratto è comunque subordinata al positivo esito dei controlli delle autocertificazioni e delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio presentate in sede di gara. Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario salve comunque le responsabilità penali.

Cause di esclusione dalla gara.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui:

- il recapito del plico sigillato avvenisse oltre il termine prescritto;
- la domanda di partecipazione e le offerte non siano sottoscritte o manchi documento di identità nel caso di presentazione cartacea o firma autografa su documento informatico o manchi la firma digitale in caso di presentazione telematica;
- manchi documentazione o sia carente in modo tale che la produzione o regolarizzazione successiva comporti alterazione al principio della *par condicio* tra i concorrenti;
- l'inosservanza delle modalità di presentazione della documentazione sopradette che comporti l'impossibilità di far giungere a destinazione il plico, determinando la non ammissione dei concorrenti alla gara (es. diciture sul plico relative al mittente, alla gara cui l'offerta si riferisce, mancato utilizzo dei modelli predisposti che facciano venir meno il proficuo svolgimento della gara o la segretezza dell'offerta.....);
- mancanza di requisiti e altre cause indicate specificatamente nel bando.

I) STIPULA DEL CONTRATTO

1) Il contratto sarà stipulato con la ditta aggiudicataria in osservanza del bando e dello schema di contratto di locazione.

2) Prima della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di aggiudicazione apposita dichiarazione contenente tutti gli elementi richiesti dal D.P.C.M. 11.05.1991 n. 187 qualora l'aggiudicatario sia una Società;

3) L'aggiudicatario, a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di qualsiasi altro danno per il Locatore, dovrà, nello stesso momento, costituire un deposito cauzionale definitivo infruttifero pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo offerto in sede di gara, con le seguenti modalità, non imputabile in conto canoni e oneri accessori con le seguenti modalità:

-in contanti, con deposito presso la Tesoreria Comunale

-a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa ovvero rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica, che 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 tutta la durata del contratto.

Qualora la cauzione venga rilasciata da Istituto di Intermediazione Finanziaria, dovrà essere documentato o dichiarato che quest'ultimo è iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107, D. Lgs. 385/93 e che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzato dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica in conformità al D.P.R. 123/2005.

Ai sensi del D.M. 123/04, l'aggiudicatario dovrà presentare quale garanzia fidejussoria la scheda tecnica di cui al citato decreto.

4) Il contratto sarà stipulato a rogito del Segretario Comunale o del Notaio sulla base dello schema del contratto di locazione qui allegato sotto la lettera "C".

5) All'atto della stipula del contratto di locazione l'aggiudicatario, a seconda della modalità utilizzata, dovrà presentare la ricevuta dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale definitivo o dell'attivazione della polizza fidejussoria. Detto deposito/fidejussione verrà restituito/svincolato entro 30 giorni dalla cessazione del contratto di locazione, previa regolare e tempestiva riconsegna dell'immobile e in mancanza di danni all'immobile e di qualsiasi ulteriore danno per il Locatore. Detto deposito/fidejussione dovrà essere reintegrato ad espressa richiesta del Locatore entro e non oltre quindici giorni dal

ricevimento di tale richiesta, in ogni caso di sua utilizzazione nel corso del contratto. La mancata o ritardata reintegrazione del deposito cauzionale comporta il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. Dovrà inoltre presentare:

- a) la ricevuta del versamento al Servizio di Tesoreria del Comune delle spese di contratto, inerenti e conseguenti come da apposita distinta che verrà trasmessa da parte di questo Comune. L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della parte locatrice.
 - b) le polizze assicurative stabilite nel capitolato d'oneri
- 6) La registrazione del contratto verrà effettuata a cura della parte locatrice

L) OBBLIGHI PRELIMINARI ALL'INIZIO DELL'ATTIVITA'

- 1) L'aggiudicatario ha l'obbligo di predisporre, prima dell'inizio dell'attività, il piano delle misure per la sicurezza dei lavoratori nonché alle condizioni di lavoro di cui al D. Lgvo n. 81/2008. Tale piano è messo a disposizione delle autorità competenti preposte alle verifiche ispettive di controllo.
- 2) In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 7 comma 6 della L. R. n. 38/2006, l'aggiudicatario ha altresì l'onere di comunicare al Comune, prima dell'inizio dell'attività, l'attività o le attività effettivamente svolte nei limiti sanciti dalle norme igienico-sanitarie.
- 3) Per le Cooperative di produzione e lavoro, oltre alla documentazione di cui sopra, è necessario trasmettere l'elenco nominativo relativo alla mano d'opera dei soci lavoratori. La suddetta indicazione dovrà essere fornita, per quanto riguarda i consorzi, in relazione esclusivamente ai soci lavoratori delle cooperative consorziate.
- 4) L'aggiudicatario è altresì obbligato a stipulare le polizze R.C.T. e incendio secondo i massimali stabiliti nel contratto. La mancata costituzione delle predette polizze determina la revoca dell'aggiudicazione e l'acquisizione della cauzione provvisoria.
- 5) L'aggiudicatario è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari, societari, e negli organismi tecnici e amministrativi.

M) DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- a) I locali vengono locati nello stato di fatto esistente.
- b) L'autorizzazione amministrativa per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, deve essere utilizzata in perfetta sintonia con la relativa autorizzazione sanitaria.
- c) L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese all'acquisto delle attrezzature e anche degli arredi (qualora mancanti) necessari per la gestione dell'attività commerciale.
- d) Il canone di locazione dovrà essere pagato secondo quanto dispone lo schema di contratto che qui si allega sotto la lettera "C". Il pagamento decorrerà dal 01.09.2025, con pagamento anticipato della mensilità.
- e) L'attività commerciale potrà essere iniziata solo successivamente all'avvenuta notifica all'organo sanitario circa l'attività svolta in ossequio alle previsioni del Reg.CE 852/2004 e della DGR n° 21-1278 del 23/12/10. Il mancato inizio dell'attività commerciale entro il termine previsto dall'art. 16 della L. R. n. 38/2006 comporterà la revoca della autorizzazione e la risoluzione del contratto.
- f) Per tutta la durata della concessione il concessionario deve essere in possesso dei requisiti previsti dalla L. R. n. 38/2006.
- g) Il Comune, dietro apposita richiesta, potrà valutare la possibilità di concedere, previo

pagamento della specifica tassa/canone e se l'aggiudicatario assicura la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie previste dal Regolamento Reg. Piemonte 03.03.2008 N.2/R, l'occupazione dell'area pubblica adiacente i locali da concedere con apposito provvedimento.

N) PUBBLICAZIONE BANDO ED ESITO GARA

Il bando con tutti gli allegati compreso lo schema di contratto sono pubblicati integralmente sul sito web del Comune: www.comune.Craveggia.vb.it e sono interamente scaricabili.

L'esito della gara sarà pubblicato sul sito Internet del Comune di Craveggia alla pagina <https://www.comune.Craveggia.vb.it/it-it/amministrazione/amministrazione-trasparente> dal giorno successivo all'aggiudicazione e fino al trentesimo giorno successivo.

Dal primo giorno della pubblicazione decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 21 della legge 6.12.1971 n. 1034 e s.m.i.

Craveggia, 11.7.2025

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO COMMERCIO