



AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI SITI AL PIANO SECONDO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "KURSAAL" CON IL METODO DI ESTINZIONE DI CANDELA VERGINE O ALTRA PROCEDURA CHE RENDA EVIDENTE E MISURABILE OGGETTIVAMENTE IL TRASCORRERE DEL TEMPO

A-1) Ente Affidante – Comune di Grottammare

Servizio SUAP, orari di apertura:

Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00

Martedì e Giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00

Indirizzo: Via G. Marconi n. 50

Telefono: 0735 - 739225

Posta elettronica certificata: comune.grottammare.suap@emarche.it

Sito Internet: www.comune.grottammare.ap.it

Ai recapiti sopra riportati è possibile acquisire ulteriori informazioni e documentazione contattando il Responsabile del Procedimento Claudio Sacchini.

A-2) Oggetto della concessione

Concessione a privati dei locali di proprietà comunale siti in Grottammare, al piano secondo dell'immobile denominato "Kursaal", distinti catastalmente al foglio 4, particella 402, subalterno 16, categoria C1 e superficie catastale di 385 mq, come da planimetria allegata;

A-2a) locali destinati esclusivamente ad attività di somministrazione alimenti e bevande (L.R. 27/2009);

A-2b) concessione della durata di anni 12 (dodici) decorrenti dal verbale di consegna dell'immobile salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza.

A-3) Procedura di affidamento

Pubblico incanto tenuto col metodo di estinzione di candela vergine, o altra procedura che renda evidente e misurabile oggettivamente il trascorrere del tempo, di cui all'art. 73 – lettera a) del R.D. 23.05.1924 n. 827, da confrontarsi con il prezzo base d'asta e con aggiudicazione definitiva ad unico incanto anche in presenza di un'unica offerta valida e con il procedimento previsto all'art. 74 del R.D. 23.05.1924 n. 827. I partecipanti all'asta dovranno offrire somme superiori al prezzo base indicato alla lettera A-4) del bando d'asta, con aumenti non inferiori a quanto indicato alla lettera E). L'aggiudicazione definitiva ad unico incanto avrà luogo a favore del miglior offerente ed anche qualora vi sia una sola offerta valida. Qualora nell'arco delle prime tre candele accese non vengano presentate offerte valide, l'incanto è dichiarato deserto.



Il tempo d'asta riferito all'estinzione della candela vergine, viene **sostituito dal tempo orario**, così come stabilito dall'art. 581, comma 3, del Codice di Procedura Civile

A-4) **Canone concessorio**

Il canone concessorio annuo è fissato in **€ 19.300,00** oltre iva se dovuta, (il quale sarà adeguato annualmente al 100% dell'aumento ISTAT relativo al costo della vita);

Il canone di concessione annuo costituisce base di gara sul quale dovrà essere presentata offerta **esclusivamente in aumento**.

A-5) **Assicurazioni**

Il concessionario sarà tenuto a rispondere dei danni causati ai locali per tutto il periodo di durata della concessione e dei danni a terzi, anche se gli eventi dannosi fossero imputabili al personale ed ai fornitori in genere. Allo scopo, il concessionario dovrà contrarre, con oneri a proprio carico, all'atto della sottoscrizione dell'atto di concessione, idonea polizza di assicurazione R.C.T. per la copertura dei rischi per danni a terzi, compreso il Comune di Grottammare, con massimale di €uro 2.000.000,00 (duemilioni/euro).

B) CONDIZIONI ESSENZIALI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

B-1) Avere in esercizio, alla data di pubblicazione del bando, attività di Pubblico Esercizio, con prevalente attività di somministrazione di alimenti e di bevande; tale attività deve essere stata svolta, in modo continuativo, almeno nei 5 (cinque) anni precedenti la data di pubblicazione del bando.

B-2) Idoneità finanziaria ed economica attestata da almeno due Istituti di Credito o banca autorizzata all'esercizio di attività bancaria operante negli Stati membri della C.E.E.;

B-3) Di essere in possesso di tutti i requisiti per poter contrattare con la pubblica amministrazione;

B-4) Di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71 del D.Lgs n. 59/2010, commi da 1 a 5, dall'art. 61 L.R. n. 27/2009;

B-5) Di essere iscritto nel registro delle imprese della CCIAA per attività inerenti quelle oggetto della presente gara;

C) ULTERIORI OBBLIGHI E CONDIZIONI

C-1) Sono a carico del concessionario tutti gli oneri tecnici, finanziari, amministrativi ed autorizzativi necessari per l'eventuale adeguamento delle certificazioni di agibilità, l'avvio dell'attività e per l'esercizio della stessa;

C-2) **Cauzione provvisoria** pari a € 4.632,00 (euro quattromilaseicentotrentadue) corrispondente al 2% (due per cento) dell'importo a base di gara moltiplicato per la durata della concessione (12 anni), costituita, a scelta dell'offerente:

a) da versamento, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale –



BANCA DEL PICENO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA;
Codice IBAN: IT 10 F 08474 69470 00000002451 con causale "cauzione provvisoria asta pubblica locali Kursaal";

b) da fideiussione bancaria che deve avere validità per almeno 12 (dodici) mesi dalla data di presentazione dell'offerta e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune. La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario. I non aggiudicatari potranno richiedere la restituzione della cauzione non appena avvenuta l'aggiudicazione definitiva, restituzione che avverrà a mezzo mandato di pagamento intestato al concorrente non aggiudicatario. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, compreso il pagamento del canone, nonché del risarcimento dei danni e del rimborso delle spese che il Comune di Grottammare dovesse eventualmente sostenere a causa di inadempimento o cattiva esecuzione di quanto previsto nel contratto, la ditta aggiudicataria sarà tenuta a costituire una cauzione definitiva in contanti o bancaria in misura pari all'importo biennale del canone offerto.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'ente concedente, che potrà aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria. In caso di incameramento parziale o totale, l'ammontare della cauzione definitiva dovrà essere reintegrato. La cauzione definitiva costituita mediante fideiussione bancaria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'ente concedente. La cauzione resterà vincolata fino al termine del rapporto contrattuale e sarà restituita dopo la scadenza del contratto (entro 6 mesi), previa definizione di tutte le ragioni di debito e credito e ogni altra pendenza.

C-3) Il concessionario **si impegna a garantire, con apposito personale**, debitamente formato ai sensi del D. Lgs. 81/2008, l'apertura, chiusura, vigilanza, pulizia ed igienizzazione della sala congressi, dei locali e delle aree attigue siti al piano primo dell'edificio denominato Kursaal oltre che gestire gli impianti di illuminazione, fonici, climatizzazione ed allarme in occasione dell'utilizzo della sala congressi da parte del Comune o da altri soggetti terzi espressamente autorizzati, **per circa 530 ore/anno con la presenza durante gli eventi di personale dotato di qualifica di primo soccorso e antincendio con attestato di idoneità tecnica rischio alto in quanto locale di pubblico spettacolo (DM 10 marzo 1998 e s.m.i.)**.

C-4) Il concessionario si obbliga, per tutta la durata della concessione, a **sostenere gli oneri finanziari per manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali oggetto di concessione**. Fermo restando quanto sopra, per tutta la durata della concessione, a **sostenere gli oneri finanziari per migliorie e/o lavori straordinari riguardanti l'intero immobile comunale denominato Kursaal per un importo di € 20.000,00 (ventimila/00)**, da concordarsi con l'Amministrazione. Entro il termine massimo di due anni dovranno essere realizzati interventi, a scelta del Comune di Grottammare, per almeno il 50% della sopra specificata somma quali, prioritariamente, la sostituzione del condizionatore della sala congressi, la manutenzione straordinaria della guaina impermeabilizzante su copertura e cornicione, le tinteggiature interne ed esterne. L'importo residuo dovrà essere utilizzato per ulteriori lavori entro i successivi quattro anni.

C-5) E' vietata la trasformazione del locale ad attività prevalente di sala da ballo rispetto a quella si S.A.B. e deve essere **garantito l'avvio dell'attività entro trenta (30) giorni dalla sottoscrizione della concessione e l'apertura per almeno cinque (5) giorni settimanali**;



C-6) Eventuali migliorie che saranno apportate durante il periodo di durata della concessione resteranno ad accrescimento del bene senza che nulla sia dovuto al concessionario, salvo diversi patti tra le parti;

C-7) Gli interessati **dovranno effettuare il sopralluogo** e prendere visione dell'immobile **nei giorni 10,11,12 e 13 gennaio 2022**, previo appuntamento, contattando l'ufficio SUAP comunale al seguente numero telefonico: 0735 739225/205

D) DICHIARAZIONI

D-1) Dichiarazione di aver preso visione dei luoghi, esatta e completa cognizione degli atti relativi alla presente procedura (Avviso di gara, Planimetria "Allegato n.1", Schema di atto concessorio "Allegato n.2", Schema attestato di sopralluogo "Allegato n.3", Modello domanda "Allegato n.4") e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire nella sua esecuzione e di accettarle senza condizioni e riserva alcuna, di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e dei relativi oneri nonché degli obblighi ed oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, assicurazione, condizioni di lavoro, previdenza ed assistenza in vigore; di giudicare remunerativa l'offerta economica presentata;

D-2) Impegnarsi a mantenere valida l'offerta presentata per 12 (dodici) mesi decorrenti dalla data fissata per la gara;

D-3) Insussistenza di situazioni di controllo, ai sensi dell'articolo 2359 C.C. con altre imprese partecipanti alla gara;

E) OFFERTA

Le offerte saranno esclusivamente in aumento e dovranno essere di importo non inferiore ad € 1.000,00 (mille/00) o multipli.

F) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE, DATA, LUOGO DELLA GARA

F-1) Per partecipare alla gara, gli interessati dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Grottammare entro le ore **12:00 del giorno 15 gennaio 2022** tramite PEC all'indirizzo comune.grottammare.protocollo@emarche.it, avente ad oggetto: "RICHIESTA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI SITI AL PIANO SECONDO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO KURSAAL".

La PEC dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

- **Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** qui allegato quale parte integrante e sostanziale (allegato 4). La stessa dovrà essere redatta in competente bollo ed essere firmata digitalmente;
- **attestato di sopralluogo** come da modello (Allegato n. 3) sottoscritta dal RUP o suo delegato;
- **copia del versamento effettuato o della fidejussione bancaria** quali cauzione provvisoria di cui al punto C-2);



N.B.

- in caso di cauzione provvisoria garantita con fidejussione bancaria, la stessa dovrà essere presentata in originale al momento della partecipazione all'asta;
- se il concorrente partecipa nel nome e nell'interesse di altre persone fisiche deve allegare la dichiarazione sostitutiva di cui sopra per sé e per il rappresentato e l'originale procura autenticata rilasciata da questo ultimo;
- se partecipa per conto di una ditta o di una società deve allegare idonei documenti comprovanti la legale rappresentanza;
- se partecipa per conto di una persona giuridica deve produrre, oltre ai documenti del punto precedente anche quelli comprovanti la volontà dell'ente o della società rappresentati di prendere in concessione d'uso i beni oggetto dell'asta (delibera esecutiva del competente organo).

Le domande pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione, anche se sostitutive e/o integrative di offerte precedenti. In caso di mancanza di offerte, ovvero nel caso in cui nessuna delle offerte presentate raggiunga il prezzo minimo stabilito, la procedura aperta verrà dichiarata deserta.

L'Amministrazione si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione di stati, fatti e qualità, dei soggetti dichiaranti.

F-2) Il giorno **18 gennaio 2022, alle ore 12:00**, presso la sede comunale, piano terzo, ufficio Gestione del Territorio – Responsabile Area 6, **avrà luogo l'asta pubblica, ad unico e definitivo incanto.**

G) CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva, in caso di aggiudicazione, dovrà essere pari **a due annualità del canone concessorio offerto** costituita, a scelta dell'offerente:

a) da versamento in contanti, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale – BANCA DEL PICENO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA; Codice IBAN: IT 10 F 08474 69470 000000002451;

b) da fideiussione bancaria che deve avere validità per almeno 12 (dodici) anni dalla data di presentazione e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune. La cauzione definitiva ha la funzione di garantire l'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, compreso il pagamento del canone, nonché del risarcimento dei danni e del rimborso delle spese che il Comune di Grottamare dovesse eventualmente sostenere a causa di inadempimento o cattiva esecuzione di quanto previsto nel contratto.

La cauzione resterà vincolata fino al termine del rapporto contrattuale e sarà restituita dopo la scadenza del contratto (entro 6 mesi), previa definizione di tutte le ragioni di debito e credito e ogni altra pendenza.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'ente concedente, che potrà aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria. In caso di incameramento parziale o totale, l'ammontare della cauzione definitiva dovrà essere reintegrato.



H) DICHIARAZIONI E DOCUMENTI NON VERITIERI

L'accertamento della non veridicità, anche parziale, delle dichiarazioni e di quanto espressamente richiesto dagli atti di gara comporterà **l'esclusione dalla procedura di gara** e, in caso di aggiudicazione la decadenza della medesima e l'escussione della garanzia presentata a corredo dell'offerta.

M) AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

La verifica dei requisiti di ordine generale verrà effettuata d'ufficio. In ogni caso, l'Ente concedente si riserva, in qualunque fase del procedimento di gara, qualora lo ritenga opportuno, di procedere alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni sostitutive prodotte. L'aggiudicazione definitiva rimarrà subordinata alla verifica positiva del possesso dei requisiti previsti. L'aggiudicatario è tenuto a sottoscrivere il contratto entro e non oltre 2 (due) mesi dall'aggiudicazione.

N) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI

La gara viene esperita ai sensi dell'articolo 63 e seguenti del R.D. 23.05.1924, n. 827 con il criterio del maggior aumento sull'importo del canone annuo di concessione a base d'asta determinato in **€ 19.300,00** oltre IVA se dovuta, l'aggiudicazione avverrà ai sensi dell'articolo 73, lettera A) e successivo articolo 76, commi 1, 2 e 3, senza prefissione di alcun limite di aumento e con esclusione di offerte alla pari o in ribasso.

A seguito dell'aggiudicazione definitiva, con apposita comunicazione scritta, il Responsabile del Servizio SUAP richiederà all'aggiudicatario di produrre, entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della richiesta:

- versamento della "garanzia" definitiva, calcolata sulla base di quanto stabilito al punto G);
- copia dell'assicurazione di cui al punto A-5);
- documentazione tecnica per l'acquisizione dei pareri necessari, ove non presenti in atti;
- versamento del canone di concessione offerto in sede di aggiudicazione.

Qualora il soggetto aggiudicatario non provveda entro i termini assegnati, anche a seguito di ulteriore sollecito, il soggetto medesimo verrà ritenuto inadempiente e decaduto dall'aggiudicazione.

Al termine della procedura d'asta sarà dichiarata la migliore offerta valida. L'aggiudicazione definitiva non sarà fatta in sede di gara (il Responsabile dell'Area vi provvederà, effettuate le necessarie verifiche e controlli, con successivo atto.)

Prima della sottoscrizione della concessione, l'Ente concedente provvederà alla verifica della veridicità delle dichiarazioni e del possesso dei requisiti morali e professionali.

Nel caso di accertate condanne penali che per la loro gravità e per la loro origine dolosa facciano venir meno i requisiti di natura morale indispensabili per instaurare rapporti contrattuali con la pubblica Amministrazione o suoi concessionari, il Responsabile dell'Area dichiara la decadenza, con atto motivato, dell'aggiudicazione della concessione alla ditta aggiudicataria, riservandosi tutte le azioni nei confronti della stessa.



Si rammenta inoltre l'obbligo dell'impresa aggiudicataria di fornire tutta la documentazione occorrente per la stesura della concessione amministrativa, entro 10 (dieci) giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

L'impresa aggiudicataria che non provvederà agli adempimenti occorrenti per la formalizzazione della concessione entro il termine su indicato, incorrerà nella decadenza dell'aggiudicazione.

Inoltre l'impresa aggiudicataria è tenuta a versare presso la Tesoreria Comunale, la somma indicata dal responsabile per le spese contrattuali.

Il versamento deve essere effettuato entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta.

O) ULTERIORI INFORMAZIONI

Per quanto non espressamente previsto dagli atti di gara e da quanto previsto dal R.D. 23.03.1924 n. 827, si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile e ad altre leggi in materia.

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003, e successive modificazioni e del regolamento UE n. 679/2016 limitatamente alle esigenze connesse alla presente procedura.

I locali non sono attualmente nella detenzione del Comune. Le attrezzature e i beni strumentali per l'esercizio (cucina, frigorifero, tavoli, sedie, etc.) sono di esclusiva proprietà dell'attuale gestore; gli stessi non fanno parte della presente concessione, per cui il nuovo gestore dovrà, a propria cura e spese riallestire i locali di cui trattasi.

**Il Responsabile dell'Area 6
Gestione del Territorio
Ing. Pierpaolo Petrone**