



COMUNE DI SANT'ARSENIO

PROVINCIA DI SALERNO

Piazza Domenico Pica, 1 - tel.0975/398033 Fax/398214

Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

BANDO / DISCIPLINARE

ALLEGATO A

PER L' AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER ANNI SEI DEGLI IMMOBILI COMUNALI, CONTRADDISTINTI DALLE UMI 196 E 196 BIS, UBICATI NEL CENTRO STORICO DI SANT'ARSENIO – BORGO SERRONE DA DESTINARE PER FINALITA' TURISTICO-RICETTIVE

1. Oggetto della procedura

Il Comune di Sant'Arsenio, proprietario di unità immobiliari site nel Centro Storico di Sant'Arsenio, con delibera di G.C. n° 89 del 10.06.2025 nell'approvare lo schema di transazione per la risoluzione anticipata (al 31.08.2025) del contratto in essere con la Cooperativa "Le Case Di Seano", riguardante la concessione per anni sei delle consistenze in oggetto, contraddistinte dalle UMI 196 e 196 bis.

Nell'atto deliberativo citato si è dato mandato a quest'Area Tecnica Trasversale per gli adempimenti consequenziali e conseguenti per cui, al fine di utilizzare le consistenze sopra citate sempre finalità turistiche ricettive, si è inteso concedere le stesse in locazione per anni sei, rinnovabili ai sensi della L.378/1978 art. 28 per lo stesso periodo, con il vincolo di destinazione per albergo diffuso, ovvero attività turistica ricettiva con ristorazione e degustazione di prodotti gastronomici di piatti tipici locali, secondo gli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 6 del 04.01.2024;

2. Oggetto della locazione e condizioni generali

Il Comune di Sant'Arsenio è proprietario degli immobili denominati:

1. "UMI 196" Borgo Serrone - attività turistico/ricettivo e commerciale
2. "UMI 196/bis" Borgo Serrone - attività turistico/ricettivo e commerciale

Tutte ubicate nel centro storico di Sant'Arsenio, al Borgo Serrone, evidenziate nell'Allegato "Planimetrie". Le UMI 196 e 196/bis sono state arredate per il loro utilizzo turistico/ricettivo, commerciale.

In particolare la consistenza risulta così articolata:

Immobile "UMI 196" (particella 2085 al foglio 7)

1. "Piano Terra" locali destinati ad attività di ristorazione distinti in ingresso, cucina ristorante, servizi (spogliatoi e bagni), centrale termica per circa mq 47,00.;
2. "Piano Primo": locali e destinati ad attività di ristorazione distinti in ingresso, sale ristorazione, ufficio e bagni per circa mq 96,00; due unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per mq 54,00, distinte in tre camere con ingresso e servizi.
3. "Piano Secondo": quattro unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per complessivi mq 115,00 circa, distinte in quattro camere, soggiorno, ingresso e servizi.
4. "Piano Terzo" soffitto suddiviso in 7 ambienti ed accessibile a mezzo di botola.

Immobile "UMI 196/bis" (particella 2083 al foglio 7)

1. "Piano Terra": mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera,

soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 32,00 circa.

2. "Piano Primo" : mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera, soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 37,00 circa;
3. "Piano Secondo" soffitto, accessibile a mezzo di botola.

La locazione degli immobili è condizionata al vincolo di destinazione degli stessi per albergo diffuso, con: attività turistica ricettiva, ristorazione, degustazione di prodotti gastronomici di piatti tipici locali, secondo gli indirizzi di cui alla delibera Giunta Comunale n. 6 del 04.01.2024, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande;

1. Durata della locazione

La locazione ha la durata di sei anni dalla data di consegna, rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i., con eventuale revisione del canone da parte dell'Amministrazione stessa.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

La locazione avrà la durata sopra convenuta con possibilità di rinnovo per ulteriore uguale periodo.

Alla data di scadenza sono esclusi indennizzi, ristori, riconoscimenti di arricchimento o risarcimenti derivanti da tale cessazione. Le migliorie saranno pertanto acquisite al patrimonio dell'ente, fatto salvo per le apparecchiature rimovibili. Queste ultime potranno essere rimosse, a condizione che vengono ripristinati gli stati dei luoghi ante modifica. E' prevista la possibilità che il subentrante possa acquisire le apparecchiature mobili, previa valutazione da concordare.

2. Atti della procedura e forme di pubblicità.

Gli atti della procedura sono: i) il bando di gara; ii) il disciplinare di gara oltre agli allegati tecnici, tutti pubblicati sul profilo del committente: www.comune.santarsenio.sa.it

Inoltre presso la Stazione Appaltante sono disponibili foto e video digitalizzati illustrativi del Borgo Serrone.

3. Canone mensile e corrispettivo complessivo

Il corrispettivo minimo richiesto per la locazione degli immobili, con il sopra citato vincolo di destinazione d'uso e, posto a base di gara è quantificato, come da valutazione effettuata da questo ufficio con nota del 4.07.2025, nella misura di **€. 2.165,00** mensile e, per avviare e la tipologia di attività viene ridotto nel modo che segue:

- -60% per i primi due anni dalla stipula del contratto, ovvero ad € 866,00 (mensili);
 - -50% per gli anni successivi a due e fino al quarto anno, ovvero ad € 1.082,50 (mensili);
 - -30% per gli anni successivi al quarto e fino al sesto anno, ovvero ad € 1.515,50 (mensili);
- al rinnovo del contratto per gli ulteriori sei anni si applicheranno le seguenti riduzioni:**
- --25% per gli anni successivi al settimo e fino all'ottavo, ovvero pari ad € 1.623,75 (mensili);
 - -10% per gli anni successivi al nono e fino al decimo anno, ovvero pari ad € 1.948,50 (mensili);
- nessuna riduzione del canone, dall'undicesimo anno fino al dodicesimo anno, ovvero pari a €.

2.165,00 (mensili);

Sul canone mensile di **€. 2.165,00**, soggetto ad eventuale revisione ai sensi dell'art.32 della Legge 392/1978 e sul quale vanno applicate le riduzioni come sopra specificate, gli operatori economici presentano offerte in rialzo.

Il locatore assume a proprio carico il rischio di imprevisti e difficoltà esecutive per l'espletamento dell'attività, a fronte delle quali non potrà richiedere alcun compenso.

4. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

La partecipazione alla gara è consentita, a norma dell'art. 65 del D. Lgs 36/2023 smi, a soggetti concorrenti in forma individuale, societaria o consortile regolarmente iscritte nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. in possesso dei requisiti di cui all'art. 100 del D.Lgs 36/2023:

A) requisiti professionali

la locazione degli immobili è finalizzata ad utilizzare la struttura per albergo diffuso, ovvero attività turistica ricettiva con ristorazione e degustazione di prodotti gastronomici di piatti tipici locali, secondo gli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 6 del 04.01.2024, per cui agli Operatori Economici interessati è richiesto l'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per Servizi di alloggio di alberghi e simili - Codice ATECO 55.10.00 (codice principale per alberghi, hotel, resort e altre strutture che offrono alloggio e includono anche servizi di ristorazione). All'operatore economico di altro Stato membro non residente in Italia è richiesto di dichiarare ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al [decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445](#), di essere iscritto in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'[allegato II.11](#) del Codice dei Contratti.

B) capacità tecniche e professionali

si richiede il possesso di idoneo requisito nel settore turistico ricettiva e con comprovata e documentata esperienza da non meno di cinque anni dalla data di pubblicazione della manifestazione di interesse;

C) requisiti morali

I requisiti morali per l'accesso e l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti l'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.

D) requisiti di ordine generale

- a) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una ditali situazioni;
- b) che non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'*articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423* o di una delle cause ostative previste dall'*articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575* procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'*articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423* o di una delle cause ostative previste dall'*articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575* a carico del titolare o del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;
- c) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18 nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio.
- d) che nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara (indicare esattamente nome, cognome, dati anagrafici), non sussiste alcuna delle ipotesi previste dall'art. 38 lett. c) del Codice dei contratti Dlgs 163/2006, ovvero che l'impresa ha adottato atti o misure di completa dissociazione della condotta penalmente sanzionata, di cui fornisce allegata dimostrazione. La dichiarazione può essere resa dal legale rappresentante della ditta offerente o personalmente da ciascuno dei soggetti interessati. Resta in ogni caso salva l'applicazione dell'art. 178 Codice Penale e dell'art. 445, c. 2 Cod. Proc. Penale.
- e) non aver violato il diritto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della Legge n. 55 del 19/03/1990;
- f) non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante da rapporti di lavoro;
- g) non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di prestazioni affidate dall'Ente che bandisce la gara;
- h) non avere commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività;
- i) non aver commesso, negli ultimi cinque anni, violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza;
- j) non aver reso, nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure

di gara indette da Pubbliche Amministrazioni;

- k) non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza;
- l) la non applicazione all'impresa, della sanzione interdittiva prevista dall'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36 bis, comma 1, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
- m) l'ottemperanza degli obblighi relativi alle assunzioni obbligatorie di cui alla L. 68/99;
- n) l'inesistenza di situazioni di controllo ex art. 2359 C.C. con altre imprese partecipanti alla gara, nonché l'inesistenza di situazioni di collegamento e/o collegamento sostanziale con altri offerenti, quali ad esempio la non comunanza con altre imprese offerenti del legale rappresentante/titolare/amministratori/soci/di rettori tecnici/procuratori con poteri di rappresentanza, nonché ipotesi in cui le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale;
- o) non essere debitore verso il Comune medesimo per imposte, canoni, e/o per precedenti contratti di locazione o per altre ragioni e non avere cause pendenti con il Comune di Sant'Arsenio.

Sono ammesse imprese riunite (RTI) ai sensi della normativa vigente. I requisiti richiesti dovranno essere posseduti da tutte le imprese partecipanti al raggruppamento temporaneo, **pena l'esclusione** di tutto il raggruppamento e quindi anche dei componenti eventualmente in possesso dei prescritti requisiti.

Le ditte che presentano offerta quali componenti di un raggruppamento di imprese o consorzio non potranno presentare offerta singolarmente.

In ogni caso:

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o Consorzio di cui all'art. 65, comma 2 D.Lgs. 36/2023 smi, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora sia stata presentata offerta in associazione o Consorzio ai sensi dell'art.68 co 14 del Codice dei contratti;
- è inoltre vietata la partecipazione alla gara da parte di Imprese e/o Ditte che si trovino in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 cc, o che per l'intreccio tra i loro organi amministrativi e tecnici, ovvero sulla base di univoci elementi, rappresentino di fatto un unico centro decisionale o realtà imprenditoriale.

Nel caso di RTI costituito o costituendo le dichiarazioni sopraelencate vanno rilasciate dalle singole imprese costituenti la stessa.

In caso di RTI non ancora costituito, i soggetti partecipanti dovranno allegare una dichiarazione contenente l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, si conformeranno alla disciplina di cui all'art. 65 del D.Lgs 36/2023, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto di concessione in nome proprio e dei mandanti.

In caso di RTI, dovrà essere costituito un solo deposito cauzionale ma la fidejussione bancaria o assicurativa dovrà essere intestata, a **pena di esclusione**, a ciascun componente il RTI o Consorzio.

In caso di operatori economici riuniti, già costituiti, all'offerta deve essere allegato, in copia autentica, il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.

Risulta vietata la modifica della composizione dei RTI e dei Consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, salvo quanto previsto dai commi 17 e 18 dell'art. 68 del D.Lgs. n. 36/2023 smi.

L'effettuazione del sopralluogo degli immobili oggetto di locazione è obbligatoria e dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione. **Il concorrente deve espressamente dichiarare di aver preso atto delle condizioni generali della struttura e di tutti gli impianti, accettandoli nello stato in cui si trovano.**

E' espressamente esclusa la cessione del contratto.

Eventuali sub locazioni parziali, vanno preventivamente approvati dall'Ente.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui al comma 1 dell'art.101 del D.Lgs 36/2023.

5. Cauzione provvisoria per la partecipazione:

Il soggetto concorrente dovrà costituire cauzione provvisoria, pari al 2% dell'importo complessivo posto a base d'asta (canone relativo a sei anni di contratto), sotto forma di cauzione o di fideiussione.

In particolare per complessivi 6 anni € 83.136,00 - Cauzione del 2% = € 1.662,72

Pena l'esclusione, la garanzia con indicazione espressa e specifica dell'oggetto della gara cui la stessa si riferisce, può essere costituita in uno dei seguenti modi:

1. Mediante fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93, che dovrà espressamente prevedere:
 - clausola contenente espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e senza possibilità di porre eccezioni;
 - validità non inferiore a 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
 - l'impegno del fidejussore a rilasciare cauzione definitiva in caso di aggiudicazione.

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 del D.Lgs. 385/1993 e che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzato dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica.

2. Mediante versamento diretto da effettuarsi alla Tesoreria Comunale presso la BCC Monte Pruno di Roscigno - sede di Sant'Arsenio, specificando la seguente causale: *"cauzione provvisoria gara pubblica affidamento in locazione degli immobili comunali da adibire ad attività commerciale e turistica indetta dal Comune di Sant'Arsenio"*.

La Tesoreria rilascerà idonea quietanza dell'avvenuto versamento.

In tal caso, la cauzione dovrà essere accompagnata dall'impegno di un fidejussore verso il concorrente a rilasciare garanzia fidejussoria definitiva nel caso di aggiudicazione dell'appalto da parte del concorrente.

A pena di esclusione: nel caso di RTI la garanzia deve essere intestata allo stesso e sottoscritta dal capogruppo o mandatario; se non ancora costituita deve essere intestata e sottoscritta da tutti gli associati.

Entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva, l'Amministrazione provvederà a restituire, ai concorrenti non risultati aggiudicatari, a mezzo PEC o di raccomandata A/R, la cauzione prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa. Qualora la cauzione sia stata prestata con versamento presso la Tesoreria Comunale, si provvederà allo svincolo mediante apposito mandato di pagamento.

La cauzione provvisoria prestata dal concorrente che risulterà aggiudicatario della gara è svincolata al momento della sottoscrizione del contratto di concessione e sostituita con la cauzione (fideiussione) definitiva. L'importo della cauzione verrà incamerato qualora non si addivenga alla stipula del contratto di concessione per causa dipendente dalla volontà dell'aggiudicatario.

6. Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione verrà effettuata sul maggior incremento del costo complessivo di locazione mensile di €.
2.165,00 e di cui al punto 5) secondo periodo del presente disciplinare;

7. Sopralluogo e richiesta di chiarimenti

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti e/o copie del bando e degli allegati presso la sede del Comune di Sant'Arzenio in piazza Domenico Pica tel. 0975 398033 – fax. 0975 398214, mail pec : utc-llpp-ecologia@pec.comune.santarsenio.sa.it entro il termine di 8 (otto) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte a tutte le richieste presentate entro il termine utile citate, verranno riscontrate prima della scadenza della presentazione delle offerte, all'Operatore Economico, all'indirizzo di posta PEC indicato nell'istanza di chiarimento. Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Eventuali rettifiche al Disciplinare, proroghe dei termini e informazioni complementari saranno pubblicate sul sito istituzionale di questo Ente nella sezione dedicata a tale procedura.

L'effettuazione del sopralluogo è obbligatoria e, dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione. **Il concorrente deve espressamente dichiarare di aver preso atto delle condizioni generali della struttura e di tutti gli impianti, accettandoli nello stato in cui si trovano.**

L'attestazione della presa visione deve essere inserita nella documentazione amministrativa a pena di esclusione dalla gara.

Il sopralluogo dovrà essere richiesto a mezzo PEC o mediante istanza da presentare all'ufficio protocollo di questo Comune, entro e non oltre la data del 30.10.2025 ed indicando il numero telefonico, nonché indirizzo email o PEC.

Ai sensi della legge n. 675/96 i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Ente per finalità connesse al presente procedimento.

8. Modalità di partecipazione

Ogni partecipante può presentare una sola domanda. Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire al protocollo generale del Comune, sito in Piazza Domenico Pica – Sant'Arzenio, entro e **non oltre le ore 12:00 del giorno 05 novembre 2025** il plico sigillato e trasmesso a mezzo raccomandata del servizio postale o tramite corriere o mediante consegna a mano entro il termine perentorio sopra indicato. Il Plico dovrà riportare in modo visibile, oltre all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

“RISERVATO - NON APRIRE - OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER ANNI SEI DEGLI IMMOBILI COMUNALI, CONTRADDISTINTI DALLE UMI 196 E 196 BIS, AL BORGO SERRONE DEL CENTRO STORICO DI SANT’ARZENIO”. DA DESTINARE PER FINALITA’ TURISTICO-RICETTIVE

Nel caso che la busta venga consegnata a mano il presentatore deve essere identificato mediante la redazione di un apposito atto da conservare unitamente al plico, pena l'irricevibilità della stessa.

Il plico dovrà contenere al suo interno:

A. Una busta n. 1 - debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, e contrassegnata con la dicitura **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - BUSTA N.1”** nella quale dovrà essere acclusa la sotto elencata documentazione, **pena l'esclusione** dalla gara:

- la domanda di partecipazione (v. **“Allegato B”**), debitamente sottoscritta dal titolare della domanda e della ditta individuale o dal legale rappresentante della società, con la quale si chiede di partecipare alla gara, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale e la partita IVA, se posseduta; nonché l'indicazione della sede legale;
- l'attestazione di presa visione dei luoghi (v. **“Allegato B1”**);
- la dichiarazione resa ai sensi del DPR n.445/2000, attestante il possesso dei requisiti di cui al punto 7. del presente disciplinare(v. **“Allegato C”**), debitamente sottoscritta dal titolare/i della domanda o legale/i rappresentante/i;

- l'attestazione della avvenuta costituzione della cauzione provvisoria con le modalità indicate al precedente punto 7. del Disciplinare;
- planimetrie (v. "**Allegato E**"), firmati in ogni facciata per conoscenza ed accettazione integrale e incondizionata;
- Documentazione comprovante l'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per Servizi di alloggio di alberghi e simili - Codice ATECO 55.10.00 (codice principale per alberghi, hotel, resort e altre strutture che offrono alloggio e includono anche servizi di ristorazione);
- Documentazione comprovante il possesso di idoneo requisito nel settore turistico ricettiva con ristorazione e degustazione di prodotti gastronomici di piatti tipici locali, secondo gli indirizzi di cui alla delibera Giunta Comunale n. 6 del 04.01.2024 e, con comprovata e documentata esperienza da non meno di cinque anni dalla data di pubblicazione della manifestazione di interesse

Tutte le dichiarazioni possono essere rese nella forma dell'autocertificazione, con le modalità di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445, corredate da copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento.

B) una busta n. 2 - anch'essa debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con apposta la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA - BUSTA N. 2**" che dovrà contenere, a **pena di esclusione** dalla gara, l'offerta in aumento sul canone mensile di **€. 2.165,00** e di cui al punto 5) secondo periodo del presente disciplinare con della percentuale in aumento in cifra e lettera e del canone incrementato scaturente sempre in cifra e lettera (v. "**Allegato D**");

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione Comunale.

Le offerte congiunte, a **pena di esclusione**, devono essere sottoscritte come segue:

- per RTI già costituito: dal legale rappresentante del mandatario (capogruppo), che esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- per Raggruppamento Temporaneo d'Impresa (RTI) costituendo: dai legali rappresentanti di tutti gli operatori economici che costituiranno il RTI;
- per Consorzio già costituito: dal legale rappresentante del consorzio e dalle consorziate incaricate dell'esecuzione delle prestazioni;
- per Consorzi costituendi: dai legali rappresentanti di tutti gli operatori economici che costituiranno il consorzio.

9. Motivi di esclusione dalla gara

Il plico che perverrà in ritardo rispetto al termine indicato al precedente punto 11, non verrà preso in considerazione. A tale scopo faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si farà luogo ad **esclusione** qualora:

- a) la presentazione della domanda pervenga fuori dai termini indicati nel presente avviso;
- b) l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dello stesso sottoscrittore dell'offerta;
- c) accertata mancanza di requisiti obbligatori;
- d) la mancanza di uno dei documenti richiesti dal presente bando;
- e) presentazione di un'offerta economica inferiore rispetto al canone annuale posto a base d'asta.

10. modalità di svolgimento della gara e apertura delle offerte:

L'apertura delle buste pervenute si svolgerà presso la sede Comunale, Ufficio Tecnico in piazza Domenico Pica in Sant'Arsenio (SA), nel giorno e nell'orario preliminarmente pubblicato all'Albo Pretorio del sito istituzionale del Comune di Sant'Arsenio

All'apertura delle buste sarà ammessa la partecipazione dei singoli offerenti e dei titolari e/o legali rappresentanti delle imprese interessate all'appalto. La persona diversa dal titolare o dal legale rappresentante dovrà essere munita di idonea delega.

11. Procedura di gara e di aggiudicazione

La procedura di gara è una procedura aperta ai sensi dell'art.71 del D.Lgs. n. 36/2023 smi con il criterio dell'offerta in aumento del costo complessivo di locazione mensile fissato in €. 2.165,00 di cui al punto 5) secondo periodo del presente disciplinare, delle consistenze immobiliari sopra citate;

La locazione verrà aggiudicata all'Operatore Economico, in possesso dei requisiti richiesti e che avrà formulato l'offerta economica più vantaggiosa per questo Comune.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

L'aggiudicazione sarà resa efficace, dopo aver verificato i requisiti, mediante determina pubblicata sul sito di questo Comune e, riportante anche la graduatoria degli Operatori Economici offerenti; l'esito della procedura, dopo la pubblicazione, sarà comunicata agli O.E. offerenti.

L'aggiudicatario sarà vincolato a presentare cauzione definitiva di cui all'art. 16 del presente disciplinare entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, al fine di poter stipulare in contratto di locazione.

L'aggiudicazione verrà effettuata ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta conveniente, o di non procedere per qualunque motivo all'aggiudicazione senza che da ciò possa derivare in capo alla stessa Amministrazione alcuna responsabilità.

Il Comune di Sant'Arzenio potrà non procedere ad alcuna aggiudicazione se per qualsiasi motivo le offerte non dovessero essere ritenute idonee e convenienti per l'Ente stesso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere, o annullare in qualsiasi momento, la procedura della presente gara, senza che alcun risarcimento sia dovuto ai partecipanti, salvo il rimborso della cauzione provvisoria, di cui all'art. 7 del presente disciplinare.

12. Obblighi, oneri e divieti del concessionario

Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi ed oneri, nonché i seguenti divieti:

- a) il contratto di locazione autorizza l'uso dell'immobile e delle eventuali area circostanti, da richiedere con separata procedura, esclusivamente per le finalità e con le modalità indicate nel presente bando;
- b) la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette, nonché tasse o canoni derivanti dall'utilizzo della struttura;
- c) l'esecuzione a propria cura e spese di tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia del manufatto e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- d) il pagamento di tutte le spese relative alla stipulazione del contratto di locazione, senza alcuna possibilità di rivalsa nei riguardi del Comune: spese di registrazione, repertoriazione, diritti di segreteria e bollo, etc.;
- e) la consegna della cauzione definitiva precedentemente alla stipulazione del contratto di locazione, a pena di decadenza;
- f) l'esercizio dell'attività entro e non oltre il 15° giorno dalla data di assegnazione dell'autorizzazione;
- g) l'obbligo di tenere un comportamento adeguato, corretto e cordiale, nei confronti dei clienti del locale e di tutti gli utenti dell'immobile;
- h) sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità o danno, a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune stesso e dei terzi;
- i) l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è vincolata all'immobile individuato dal Comune e non può essere quindi trasferita altrove, salvo autorizzazione del Comune stesso;
- j) è fatto divieto al locatario di cedere in tutto o in parte gli immobili oggetto della locazione a terzi;
- k) l'espletamento dell'attività deve avvenire nel rispetto delle norme relative agli ambienti di lavoro, sanitarie e di sicurezza del lavoro.

Al momento della scadenza del contratto di locazione, qualora la stessa non sia rinnovata nei termini fissati dalla Legge L.378/1978 i locali, unitamente agli arredi consegnati, dovranno essere ritornati in perfetto stato di decoro e pulizia.

13. Cauzione definitiva

A garanzia e copertura di eventuali danni arrecati dal locatario all'immobile, alle attrezzature cedute in uso ed all'espletamento dell'attività nei modi di cui al presente disciplinare,

l'aggiudicatario dovrà esibire polizza di fideiussione bancaria o assicurativa, a favore del Comune per tutta la durata del contratto di concessione (6 anni), sull'importo pari al 10% dei canoni incrementati con l'offerta in aumento, relativi ai sei anni di contratto.

14. Investimenti:

Qualora il Locatario, durante il periodo di vigenza della locazione, ritenga che vadano effettuati nuovi investimenti finalizzati alla maggiore efficienza e funzionalità della struttura, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati e concordati con il Comune.

Le insegne pubblicitarie esterne, prima dell'installazione, dovranno essere sottoposte alla preventiva autorizzazione del Comune.

Si precisa inoltre che:

- tutti gli interventi di manutenzione straordinaria occorrenti per adeguare l'immobile alle specifiche necessità dell'aggiudicatario, per le esigenze commesse all'espletamento dell'attività, devono essere **preventivamente autorizzate da questo Comune**, senza che il locatario possa pretendere alcun rimborso di sorta dall'Amministrazione; al termine della locazione le migliorie apportate saranno acquisite al patrimonio dell'Ente, fatti salvi i mobili e gli arredi di proprietà del locatario;

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di concessione, nei seguenti casi:

1. uso improprio, o diverso da quello previsto nel contratto di locazione dell'immobile e finalità diverse da quelle della presente procedura ;
2. grave e ripetuta inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamenti dettati in materia;
3. cessione a terzi del contratto di locazione e dell'autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande, nonché dei relativi diritti ed obblighi previsti nel precedente punto 16;
4. contestato contegno abituale scorretto verso gli utenti da parte del concessionario o di personale appartenente al suo staff;
5. frode del gestore;
6. ogni altra inadempienza qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione del contratto di concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile;
7. il mancato pagamento del corrispettivo nei termini previsti.

L'intenzione di avvalersi della facoltà di risoluzione anticipata sarà preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/1990, con la quale verrà assegnato un termine di 15 giorni all'interessato affinché lo stesso possa presentare propri scritti difensivi, memorie, o la richiesta di audizione.

L'Amministrazione Comunale, in caso di inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi, potrà valutare, in relazione all'entità della violazione commessa, di procedere preventivamente alla contestazione dell'addebito, assegnando un termine per adempiere agli obblighi contrattuali violati prima di procedere alla risoluzione.

15. Recesso anticipato dal contratto di concessione da parte del concessionario

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto di concessione anticipatamente rispetto alla scadenza originaria, o a quella derivante dall'intervenuto rinnovo, per propria scelta o per causa di forza maggiore, dovrà darne comunque comunicazione scritta al Comune con un

preavviso di almeno 3 (tre) mesi. Le condizioni per il recesso anticipato sono riportate nel contratto di concessione di servizio di gestione delle UMI 196 e UMI 196/bis. (v. Allegato D al presente bando).

16. Trattamento dati personali

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto della Legge 675/96; la presentazione della domanda da parte della ditta concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura. Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della Legge 241/90.

Del presente Bando, sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet istituzionale del comune www.comune.santarsenio.sa.it e all'Albo Pretorio del Comune, per giorni 30 antecedenti lo svolgimento della gara.

Copia del presente Bando, e di tutta la documentazione inerente agli immobili oggetto della locazione sono visibili sul sito di questo Comune in Amministrazione Trasparente accedendo al link: <https://santarsenio.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/trasparenza> alla cartella Bando di gara e contratti.

17. Responsabile del Progetto

Il Responsabile del Progetto (RUP) è il Responsabile dell'Area Trasversale

Dott. Donato PICA

18. Accesso agli atti

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 35, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 smi.

19. Foro competente e disposizioni finali

Per ogni controversia sorta in dipendenza dell'applicazione del presente bando o del contratto di concessione stipulando, la competenza è del foro di Lagonegro.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente bando si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Sant'Arsenio li 07 ottobre 2025

Il Responsabile dell'Ara Trasversale

F.to dott. Donato PICA