



Comune di Roncobello Provincia di Bergamo

Via Barghetto, 25 - 24010 Roncobello (BG) - Telefono 0345-84047 Fax 0345-84453
Cod. Fiscale 85001490169 - Partita Iva 00672670163
E-mail: info@comune.roncobello.bg.it
PEC: comune.roncobello@legalmail.it

Bando di gara per la locazione e gestione del bar e alimentari con possibilità di paninoteca/snack bar nel locale comunale in Via F.lli Cattaneo

Bando di gara ad evidenza pubblica

1. Premessa

L'Amministrazione comunale di Roncobello, avendo terminato i lavori al piano terra del locale in via F.lli Cattaneo n. 7, adibito a "Bar e Alimentari", intende affidare mediante asta pubblica la gestione del suddetto locale.

Il locale occupa per intero il piano terra della struttura che un tempo ospitava le scuole e poi l'ambulatorio nella frazione di Bordogna:

- al piano superiore sono presenti dei locali attualmente vuoti, che non fanno parte di quanto viene messo in gara.
- all'esterno è presente una porzione di prato/giardino, utilizzabile dai locatari, così come lo spazio antistante l'ingresso del locale.

La porzione di prato, parte della pavimentazione dell'area esterna, le facciate dell'intera struttura e il tetto saranno oggetto di un intervento di riqualificazione previsto per l'anno 2024.

Il locale dovrà ospitare un bar e alimentari, con possibilità di paninoteca/snack bar, così composto:

- n.1 ingresso adibito a piccolo punto informativo mq. 4,50
- n.1 locale adibito a bar e alimentari mq. 37,40
- n.1 saletta polifunzionale mq. 21,60
- n.1 locale adibito a cucina mq. 13,40
- n.1 locale adibito a deposito mq. 12,80
- n.1 bagno per il personale mq. 4,00
- n.1 locale con due bagni per i clienti mq. 9,50
- Spazio esterno mq. 35,00
- Spazio di pertinenza prato mq. 25,00

La concessione avrà la durata 6 anni con possibilità di successivo rinnovo per altri 6 anni, con modalità e termini stabiliti nel contratto salvo il diniego nei casi previsti dall'art. 29 della L. 27 luglio 1978, n. 392 e prevede che il vincitore del bando provveda direttamente all'arredo del bar, della cucina, della terrazza, nonché dei locali di pertinenza.

All'interno del locale è presente un bancone da bar, con vani refrigerati, vetrina refrigerata, lavandino e componenti per posizionare la macchina da caffè e i suoi accessori.

Possono partecipare al bando soggetti pubblici o privati, società e cooperative, gruppi non ancora costituiti in forma associativa che si impegnino a farlo entro trenta (30) giorni dalla data di comunicazione dei risultati, abilitati all'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Fermo restando la libertà del conduttore nelle scelte per il miglior raggiungimento del risultato di impresa, l'individuazione del gestore da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà avvenire avendo cura dei seguenti indirizzi:

- Il “bar e alimentari” vuole essere una risorsa socio-culturale e ricreativa per la comunità di Roncobello e nello specifico per la frazione Bordogna, in grado di accrescere la frequentazione ed erogare quei servizi che ormai da tempo sono venuti a mancare nel paese;
- la gestione del locale dovrà avvantaggiare la vocazione di luogo di convivialità e aggregazione, favorendo la presenza dei cittadini, anche tramite l’utilizzo della saletta polivalente adiacente.

Per la locazione del “bar e alimentari” si applicano le norme contenute nella L. 27 luglio 1978, n. 392, salvo le deroghe contenute nel presente bando.

La domanda di partecipazione dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del giorno 18 luglio 2023** presso la Sede Municipale del Comune di Roncobello, in Via Barghetto 25 - 24010 Roncobello (BG).

2. Durata dell’affidamento della locazione

La durata della locazione è prevista in 6 anni con possibilità di successivo rinnovo per altri 6 anni, con modalità e termini stabiliti nel contratto, salvo il diniego nei casi previsti dall’art. 29 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

In caso di mancata o ritardata restituzione dei locali alla scadenza, la parte conduttrice, sarà tenuta a pagare alla parte locatrice una indennità per l’abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell’immobile.

Al termine del periodo di locazione il conduttore si impegna a ritirare l’arredo fornito ed a lasciare i locali liberi da mobili, salvo diverso accordo fra le parti.

3. Entità dell’affidamento

Il canone annuale da corrispondere all’Amministrazione Comunale dovrà essere corrisposto in due rate semestrali entro il 10 gennaio ed il 10 luglio di ogni anno.

Per la locazione del “Bar e alimentari” nella frazione Bordogna l’importo è fissato in **€. 1.000,00 annui al netto di IVA.**

Saranno ammesse solo offerte uguali o in rialzo rispetto alla cifra di €. 1.000,00 di imponibile.

Al termine di ogni anno di locazione, il costo del canone d’affitto sarà soggetto a revisione secondo gli indici ISTAT.

4. Recesso anticipato del conduttore

La parte conduttrice avrà la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell’art. 27, comma 7, della L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Alla scadenza del contratto o alla sua anticipata risoluzione nel caso di recesso i locali dovranno essere restituiti dal conduttore all’Amministrazione comunale di Roncobello previa stesura di un verbale sottoscritto dalle parti nel quale dovrà essere indicato lo stato dell’immobile ed eventuali danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso.

5. Ritardato o mancato pagamento

Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell’articolo 1455 del Codice Civile.

6. Volontariato – Associazioni

Preso atto dell’utilizzo comunitario di una porzione di questo locale, che negli anni scorsi ha rappresentato l’unico punto destinato ad utilizzo pubblico per la comunità locale e per le realtà di volontariato, i gestori dovranno favorire il mantenimento di queste attività. Per questo, in fase di valutazione verranno favoriti i progetti che considereranno il coinvolgimento attivo delle realtà locali.

7. Gestione del “bar e alimentari” - Obblighi e divieti a carico del gestore

Il soggetto gestore sarà tenuto a:

- custodire con cura tutti i locali relativi al “bar e alimentari”

- provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali;
- garantire quotidianamente la pulizia e l'igiene di tutte le aree interne ed esterne di competenza;
- garantire le seguenti aperture:
 - a) apertura giornaliera del locale per almeno 300 giorni in un anno;
 - b) garantire un'apertura giornaliera di almeno 8 ore nei mesi da febbraio a maggio e da settembre a novembre per almeno 3 giorni a settimana. Negli altri mesi garantire una maggiore apertura.
 - c) il giorno (eventuale) di chiusura non dovrà cadere in un giorno festivo salvo autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;
 - d) facoltà del gestore di tener aperto il locale anche nelle giornate non obbligatorie;
 - e) eventuali chiusure / aperture dovranno essere concordate con il Comune
- sostenere tutte le spese di gestione dell'attività, le spese di volturazione / intestazione delle utenze ed i relativi canoni
- versare una cauzione pari ad un'annualità a titolo di fidejussione che verrà restituita alla scadenza del contratto

È fatto divieto di subappalto in qualsiasi forma.

8. Polizza assicurativa - (Responsabilità)

La ditta aggiudicataria risponde direttamente dei danni alle persone e alle cose provocati nella gestione del servizio, restando a suo esclusivo carico qualsiasi risarcimento.

A tale scopo la ditta aggiudicataria dovrà essere in possesso di apposita polizza assicurativa di Responsabilità civile Terzi e Dipendenti, stipulata con primaria società di assicurazioni, a tutela dei danni che potrebbe procurare a persone e cose durante l'espletamento del servizio per un massimale non inferiore ad € 2.000.000,00.

La ditta aggiudicataria dovrà annualmente depositare copia della predetta polizza presso il Comune, allegando anche l'ultima quietanza pagata e l'eventuale appendice di regolazione premio.

9. Requisiti e modalità di partecipazione

La selezione è aperta a persone fisiche, ditte individuali, associazioni riconosciute, società, cooperative e a gruppi non ancora formalizzati in forma associativa, abilitati all'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Nel caso la domanda fosse presentata da gruppi non ancora riconosciuti in forma associativa, è necessario fornire una dichiarazione sottoscritta da tutti i membri del gruppo nella quale si impegnano ad ottenere il riconoscimento o a costituirsi in forma associativa entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione dell'appalto.

La partecipazione al bando è vincolata alla presa visione ed accettazione in ogni sua parte del presente regolamento del bando.

La domanda di partecipazione dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del giorno 18 luglio 2023 presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Roncobello in Via Barghetto 25** in un unico plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante e con l'indicazione all'esterno del nome o della ragione sociale del concorrente con la scritta **“Bando di gara per la locazione e gestione del bar e alimentari presso la frazione Bordogna”**.

Il plico dovrà contenere:

BUSTA A: la busta sigillata recante la dicitura **“A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovrà indicare il nome o ragione sociale del concorrente e dovrà contenere i seguenti documenti e dichiarazioni:

- a) istanza di partecipazione compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante, utilizzando il modulo allegato (Allegato A) contenenti le seguenti dichiarazioni:
 - accettazione di tutte le condizioni e le riserve stabilite nel bando di gara e nei relativi allegati;
 - non trovarsi in nessuna delle condizioni che l'art. 38 del D. Lgs. 163/2006 indica come causa di esclusione;
 - di aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile e i locali oggetto del presente bando e di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sullo svolgimento del servizio e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire l'offerta.
- fotocopia del documento di identità del dichiarante, nonché, in caso di società e associazioni, del rappresentante legale e di tutti coloro i quali hanno sottoscritto singolarmente le autocertificazioni;

- curriculum dettagliato, con particolare attenzione alla somministrazione di cibi e bevande ed alle eventuali attività collaterali svolte nell'ultimo triennio; curriculum delle persone che saranno impegnate nella gestione;
- dichiarazione che nei propri confronti non sono state emesse sentenze ancorché non definitive relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto di lavori pubblici;
- indicare nominativi, date di nascita e di residenza degli eventuali titolari, soci, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari;
- possesso dei requisiti necessari per l'attività di somministrazione alimenti e bevande;
- in caso di gruppi non ancora riconosciuti in forma associativa, dichiarazione sottoscritta da tutti i membri del gruppo nella quale si impegnano ad ottenere il riconoscimento o a costituirsi in forma associativa entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione dell'appalto.

BUSTA B: La busta sigillata recante la dicitura “**B – PROGETTO DI GESTIONE**” dovrà riportare all'esterno il nome o ragione sociale del concorrente e dovrà contenere:

- Allegato B: descrizione attività, personale impiegato (numero addetti, funzioni, professionalità, ecc.), giorni e orari di apertura, piano delle eventuali attività promozionali anche in collaborazioni con le associazioni locali - comunicazione, organizzazione eventi - anche ipotizzando di utilizzare gli spazi esterni di pertinenza del Bar e alimentari;
- progetto d'arredo.

BUSTA C: La busta sigillata recante la dicitura “**C – OFFERTA ECONOMICA**” dovrà riportare all'esterno il nome o ragione sociale del concorrente e dovrà contenere l'offerta economica, sottoscritta dal legale rappresentante, contenente l'indicazione in cifra e lettere dell'importo annuale, **che non potrà essere inferiore a € 1.000,00 posto a base di gara.**

Saranno escluse le offerte condizionate.

La commissione per la valutazione e selezione delle domande si riserva la facoltà di richiedere ai proponenti ulteriori chiarimenti e documentazione integrativa.

10. Criteri di valutazione e selezione

L'appalto verrà aggiudicato con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il punteggio massimo, pari a 100, è così ripartito:

- a) progetto di gestione, massimo 60 punti;
- b) offerta economica, massimo 40 punti;

Il punteggio relativo all'offerta economica, la cui busta sarà aperta solo dopo l'aggiudicazione degli altri punteggi, sarà così assegnato:

- all'offerta più favorevole sarà attribuito il punteggio massimo; alle altre offerte saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta economicamente più elevata, secondo la seguente formula: $p=40 \times O/Om$ (dove $p=$ punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione $O=$ offerta presa in considerazione $Om=$ offerta migliore).

Il punteggio risultante dall'applicazione della suddetta formula andrà sommato agli altri punteggi in modo da formare la graduatoria complessiva.

Il punteggio relativo all'offerta tecnica sarà attribuito in relazione ai seguenti fattori di valutazione:

1. **PROPOSTA PROGETTUALE punti 40:** tipologia, numero e qualità delle attività facenti parte della proposta progettuale, con particolare attenzione alle iniziative che favoriscano la partecipazione della comunità locale, che siano di supporto all'inclusione sociale e che contribuiscano – limitatamente a quanto possibile - alla crescita economica e turistica del posto.
2. **PROMOZIONE Punti 8:** piano delle eventuali attività promozionali, anche in collaborazioni con le associazioni locali - comunicazione, organizzazione eventi - anche ipotizzando di utilizzare gli spazi esterni di pertinenza del Bar e alimentari.
3. **GESTIONE Punti 4:** modalità operative di gestione della struttura: giorni e orari di apertura, organizzazione degli spazi.

4. **PERSONALE Punti 4:** personale impiegato (numero addetti, funzioni, professionalità, esperienza nel settore ecc.)
5. **PROGETTO DI ARREDO Punti 4:** progetto di arredo e investimenti proposti nell'arco della durata della locazione, ad esclusione del periodo di eventuale proroga.

La gara sarà valida anche in presenza di una sola offerta ammissibile purché il punteggio complessivo ottenuto non sia inferiore a 60. L'appalto non verrà comunque affidato qualora non sia raggiunto il punteggio minimo di 60 punti.

L'offerta è impegnativa per l'offerente e lo sarà per l'Amministrazione, solo dopo la stipulazione del contratto.

Criteri di valutazione

1. **PROPOSTA PROGETTUALE:** nell'assegnazione dei punteggi verrà tenuta in considerazione la conoscenza delle specificità del territorio, la capacità di sviluppare soluzioni sostenibili e utili per tutta la comunità, la qualità del servizio proposto, il supporto potenziale alla crescita turistica ed economica del luogo. L'organizzazione di momenti tematici e dedicati a specifici temi trasversalmente a tutti i periodi dell'anno rappresenta motivo di premiazione.
2. **PROMOZIONE:** nelle attività di promozione vengono considerate le soluzioni progettuali volte a divulgare e promuovere le peculiarità di tutto il territorio di Roncobello. Si valuterà la volontà di creare situazioni di incontri durante tutto l'arco dell'anno, con un focus specifico sui periodi festivi. L'organizzazione di eventi e di momenti di comunità, anche in collaborazione con altri gruppi associativi, saranno un valore aggiunto nella valutazione.
3. **GESTIONE:** per quanto riguarda la gestione dello spazio, verrà riconosciuta la continuità di apertura del locale e l'efficacia dell'offerta in termini di fruizione degli spazi, accessibilità e comodità.
4. **PERSONALE:** la gestione del locale può rappresentare anche un'occasione di incontro di diverse competenze professionali propedeutiche all'arricchimento dell'offerta alla comunità. Sarà premiante l'eterogeneità del personale: la presenza di figure con esperienza nel settore ricettivo e turistico ma anche la presenza di figure "ambasciatrici" del territorio che abbiano caratteristiche e competenze integrabili in un'ampia offerta esperienziale.
5. **PROGETTO DI ARREDO:** sarà oggetto di considerazione l'inserimento di arredi coerenti ai componenti di arredo già installati negli spazi, così come la volontà di inserire elementi che siano veicoli di racconto del territorio. Si valuterà positivamente la ricerca di soluzioni progettuali volte a favorire l'inclusione, la socialità e l'integrazione, con un occhio di riguardo alla rigenerazione dello spazio esterno.

11. Modalità svolgimento gara

Data di avvio delle operazioni di gara: in data 18 luglio 2023 alle ore 16.30 in seduta pubblica presso la sede del Comune di Roncobello sita in Via Barghetto 25.

La Commissione appositamente costituita dichiarerà aperta la seduta di pubblica gara e procederà alla verifica del rispetto del termine e delle modalità di presentazione dei plichi e sulla base delle buste ivi contenute, all'ammissione dei concorrenti alla gara.

Procederà quindi all'apertura:

- della busta "A" contenente i documenti per la gara e l'indicazione dell'offerente e alla verifica dei documenti e delle dichiarazioni ivi contenute;
- della busta "B" contenente l'offerta tecnica relativa alla locazione e gestione bar e alimentari in via F.lli Cattaneo.

La pubblica seduta sarà quindi chiusa per permettere alla commissione di verificare e valutare quanto riportato nell'offerta tecnica.

Si aprirà quindi nuovamente la seduta al pubblico e si procederà a rendere edotti eventuali soggetti presenti del punteggio assegnato.

La commissione procederà quindi all'apertura della busta "C" contenente l'offerta economica e all'attribuzione del punteggio.

Si procederà quindi alla sommatoria dei punteggi ottenuti e verrà stilata la relativa graduatoria.

12. Inizio attività

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli adempimenti di legge, da presentarsi mediante SCIA, inerenti all'avvio dell'attività.

L'adempimento di quanto dichiarato nel progetto, le eventuali offerte di servizi complementari sarà regolato dal contratto di gestione.

L'esercizio dell'attività di somministrazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme, prescrizioni ed autorizzazioni in materia igienico-sanitaria, in materia di edilizia ed urbanistica nonché delle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi e delle disposizioni sulla sorvegliabilità, e di inquinamento acustico, come previsto dall'art. 69 della L.R. 02 febbraio 2010.

13. Decorrenza del contratto

L'appalto (locazione e gestione del servizio) ha decorrenza dalla data di consegna dei locali che sarà successiva alla firma di uno specifico contratto di locazione della durata di 6 anni rinnovabili che le parti dovranno sottoscrivere entro 60 giorni dalla comunicazione dei risultati del bando. Il gestore si impegna ad avviare l'attività entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto.

Informazioni

Per qualsiasi informazione o richiesta di sopralluogo contattare l'Ufficio Segreteria del Comune di Roncobello – tel. n. 0345/84047 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00.

Roncobello, 27 giugno 2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
AMMINISTRATIVO-CONTABILE
dr.ssa Ilaria Rovelli