



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Consiglio

CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA A
CARATTERE SOCIALE DENOMINATA CASA PER FERIE FONTANE
PERIODO 01/02/2022 – 31/01/2025

BANDO DI GARA

Barcis, 28/12/2021

Il Responsabile
Claudio Traina
(f.to digitalmente)



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Cansiglio

INDICE

1. Ente locatore
2. Criterio di aggiudicazione
3. Oggetto della locazione
4. Durata della locazione
5. Importo della locazione
6. Obblighi del locatario
7. Requisiti richiesti per partecipare alla gara
8. Modalità e termini di presentazione dell'offerta
9. Svolgimento della gara
10. Oneri e spese a carico del locatario
11. Norme finali e transitorie

ALLEGATI

- Allegato n. 1, fac-simile autocertificazione dei requisiti
- Allegato n. 2, fac-simile autocertificazione della capacità a contrarre con la P.A.
- Allegato n. 3, fac-simile Offerta economica
- Allegato n. 4, piante piani terra e primo Casa per Ferie Fontane



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Cansiglio

Il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Barcis, rende noto che, in esecuzione a propria determinazione n. 419 del 28/12/2021 è indetta una gara mediante procedura a evidenza pubblica per la concessione in locazione della struttura ricettiva a carattere sociale denominata “Casa per Ferie Fontane” sita in Località Fontane n. 1, 33080 – Barcis (PN), compresa nel patrimonio disponibile del Comune di Barcis, per il periodo 01/02/2022 e 31/01/2025.

La procedura è così disciplinata:

1. ENTE LOCATORE

Comune di Barcis, Piazza Vittorio Emanuele II n. 5, 33080 – Barcis (PN), tel. 0427/76014, fax. 0427/76340, e-mail tecnico@comune.barcis.pn.it, PEC comune.barcis@certgov.fvg.it.

2. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione valutando l'offerta più alta.

La procedura sarà valida anche nel caso di presentazione di una sola offerta.

Il presente bando non vincola in alcun modo il Comune di Barcis che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non procedere alla concessione della locazione in oggetto.

In qualunque caso è fatta salva la insindacabile determinazione dell'Amministrazione di non procedere ad alcuna aggiudicazione ove ritenga le proposte presentate inadeguate.

3. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La procedura di gara ha per oggetto la concessione in locazione della struttura ricettiva a carattere sociale denominata “Casa per ferie Fontane” sita in Località Fontane n. 1, 33080 – Barcis (PN).

L'immobile è stato realizzato per dare ospitalità ad associazioni sociali, ricreative, culturali, assistenziali, religiose o sportive.

L'Amministrazione comunale si aspetta che la struttura venga valorizzata con progettualità che ne prevedano l'utilizzo durante l'intero corso dell'anno solare e non solo nella stagione estiva e che contemplino l'ideazione e la realizzazione di una campagna di comunicazione finalizzata alla valorizzazione del sistema turistico attraverso la promozione di attività eco-sostenibili volte a favorire la conoscenza del territorio.

Nello specifico, all'interno della Casa per ferie Fontane, le strutture oggetto dell'affidamento sono le seguenti:

PIANO TERRA (vedasi allegata planimetria)

- reception;
- soggiorno arredato (TV e impianto musica);
- sala riunioni da n. 20 posti
- sala mensa da n. 20 posti arredata;
- cucina completa di accessori e stoviglie;
- n. 2 servizi igienici;
- n. 1 camera con bagno accessibile a portatore di handicap (n. 1 posto) arredata e



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Consiglio

comprensiva di biancheria;

PIANO PRIMO (vedasi allegata planimetria)

- n. 8 camere con bagno (n. 15 posti totali) arredate e comprensive di biancheria;

ESTERNI

- aree pertinenziali esterne pavimentate e inerbite;
- fabbricato in legno adibito a magazzino.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE

La concessione in locazione avrà durata di quattro annualità, corrispondenti al periodo dal 01/02/2022 al 31/01/2025, senza ulteriore disdetta da parte dell'Ente locatore e con l'esclusione di ogni automatismo di rinnovo tacito e/o proroga. La locazione potrà essere rinnovata per ulteriori anni 3 (diconsi tre), su richiesta del Locatario e con provvedimento motivato del Locatore.

L'eventuale proroga potrà essere disposta solamente per il tempo necessario all'individuazione di un nuovo contraente, al fine di garantire continuità nell'utilizzo della struttura stessa.

5. IMPORTO DELLA LOCAZIONE

L'importo a base di gara viene fissato in € 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila/00) IVA esclusa, per ogni annualità e sarà soggetto a incremento come da migliore offerta ricevuta. Non sono ammesse offerte in ribasso.

L'importo contrattuale potrà essere soggetto ad aggiornamento Istat di legge, a partire dal secondo anno di affitto.

6. OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario dovrà garantire:

- l'utilizzo della struttura e le sue pertinenze in modo adeguato, nel rispetto delle finalità cui le stesse sono destinate;
- la custodia delle strutture con diligenza professionale, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme di legge vigenti applicabili alle attività svolte;
- l'acquisizione a propria cura e spese, pena decadenza dall'affidamento, qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per l'utilizzo delle strutture e delle attività da gestire. Tali autorizzazioni inerenti all'attività sono operanti limitatamente alla durata della locazione e non sono trasferibili;
- la stipulazione, per l'intera durata della locazione, di un'adeguata polizza assicurativa contro i danni da incendio e RCT con riferimento ai beni e all'attività oggetto del contratto, per tutta la durata dello stesso. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (dicesi un milione);
- l'osservanza delle normative a carattere fiscale e di pubblica sicurezza;
- il monitoraggio dello stato di efficienza e sicurezza delle strutture, delle pertinenze e



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Consiglio

degli impianti affidati in locazione;

- l'attuazione, per quanto possibile, di norme di comportamento ambientalmente sostenibili, quali utilizzo di prodotti di consumo poco inquinanti o a basso impatto ambientale, contenimento degli sprechi (idrici, energetici ecc.) e della produzione di rifiuti non degradabili, raccolta differenziata dei rifiuti stessi, ecc.;
- la divulgazione presso la struttura del materiale illustrativo e informativo eventualmente fornito dal Comune di Barcis;
- la garanzia, per tutta la durata del contratto, del rispetto delle norme di legge, nonché di tutti gli obblighi nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci;
- l'attenzione che tutte le attività sopra elencate siano intraprese a far tempo dalla sottoscrizione del contratto;
- la riconsegna degli spazi liberi da cose e persone alla scadenza del contratto.

Il locatario ha facoltà di procedere a proprio carico alla realizzazione di opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali e impianti, nonché delle aree esterne di pertinenza, nel rispetto della normativa urbanistica e paesaggistica e dietro preventiva autorizzazione scritta del Comune, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità, fatta salva l'acquisizione di ogni autorizzazione di legge.

Il locatario avrà anche la possibilità di organizzare, oltre che in collaborazione con il Comune, manifestazioni ed attività, anche in proprio e in autonomia. A tal fine, il locatario dovrà, di volta in volta, ottenere uno specifico e preventivo assenso del Comune, che potrà acconsentire anche l'utilizzazione di spazi non affittati con il presente bando

7. REQUISITI RICHIESTI PER PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammessi a presentare offerte le associazioni sportive, le associazioni che operano nell'ambito dei servizi alla persona, le società commerciali, società cooperative e loro consorzi stabili, in forma singola o associata, in possesso delle abilitazioni necessarie all'esercizio della specifica attività oggetto di affidamento.

I partecipanti alla gara devono disporre inoltre di:

- iscrizione alla gestione previdenziale INPS;
- capacità di contrattare con le pubbliche amministrazioni.

È richiesto, inoltre, agli offerenti il possesso dei requisiti di legge inerenti all'insussistenza dei motivi di esclusione definiti dall'art. 80, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Tutti i requisiti richiesti devono essere posseduti, pena l'esclusione dalla gara, al momento di presentazione dell'offerta e quindi entro il termine di scadenza indicati al punto 8.

La verifica dell'effettivo possesso dei requisiti costituisce in ogni caso condizione di efficacia dell'aggiudicazione.

8. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente la documentazione e l'offerta per la partecipazione alla gara, deve pervenire a mano o mediante servizio postale al Protocollo del Comune di Barcis, Piazza Vittorio Emanuele II, n. 5 – 33080 Barcis (PN), improrogabilmente entro le ore 12:00 del giorno 18/01/2021. Non verranno ammessi alla gara plichi che perverranno oltre l'ora o la data indicate.



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Consiglio

Il plico dovrà riportare all'esterno il nominativo del partecipante e la dicitura: *“Concessione in locazione della struttura ricettiva a carattere sociale denominata Casa per ferie Fontane”*.

Il plico d'invio chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere i seguenti documenti:

- l'autocertificazione dei requisiti, come da fac-simile Allegato n. 1 al presente bando;
- l'autocertificazione della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione, sottoscritta da tutti i titolari e/o legali rappresentanti della ditta, resa anche in forma cumulativa, come da fac-simile Allegato n. 2 al presente bando;
- la cauzione provvisoria di € 600,00 (diconsi Euro seicento/00) pari al 5% dell'importo complessivo dell'affitto posto a base di gara, da presentare in assegno circolare non trasferibile, mediante fidejussione bancaria o assicurativa, oppure mediante versamento diretto alla tesoreria comunale (Banca Credito Cooperativo Italiano Spa, IBAN: IT 19 J 03599 01800 000000158479). La cauzione provvisoria sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari a conclusione delle procedure di gara;
- l'offerta economica, inserita in una busta chiusa debitamente controfirmata sui lembi di chiusura e riportante all'esterno la dicitura *“Offerta economica”*, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante o da persona comunque abilitata ad impegnare l'offerente, dovrà essere redatta come da fac-simile Allegato n. 3 al presente bando e resa legale tramite l'apposizione di marca da bollo del valore di € 16,00. L'offerta dovrà essere espressa in unico aumento percentuale, indicato sia in cifre che in lettere, rispetto all'importo posto a base della gara. Non sono ammesse offerte in ribasso;
- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile, per mezzo del servizio postale o per mezzo di terze persone.

Verranno esclusi dalla trattativa coloro che non presenteranno la documentazione richiesta dal bando nei tempi e con le modalità previste, essendo le condizioni precisate nel presente bando tutte prescritte ai fini dell'ammissione alla trattativa. La mancanza di copia del documento di identità costituirà giusta causa di esclusione, così come pure il fatto che l'offerta non sia stata debitamente sottoscritta dal legale rappresentante o il fatto che non vengano presentate tutte le dichiarazioni indicate dagli allegati fac-simili.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 642/1972.

9. SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura dei plichi è fissata per le ore 14:00 del giorno 18/01/2021 presso la Sala Consiliare del Comune di Barcis, Piazza Vittorio Emanuele II n. 5, 33080 – Barcis (PN).

Alle operazioni provvederà apposito seggio di gara presieduto dal Responsabile del Servizio procedente e da altri due membri, da questo nominati, aventi funzione di testimoni e di verbalizzanti.

Si procederà nel modo seguente:

- il seggio, il giorno fissato per l'apertura delle offerte, procede in primo luogo a verificare la regolarità formale e la completezza della documentazione e delle dichiarazioni



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Consiglio

presentate (fac-simili Allegati n. 1 e 2 e cauzione provvisoria) e del plico separato contenente l'offerta economica e in caso negativo a escludere dalla gara i relativi concorrenti;

- il seggio procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica (allegato n. 3) e a dar lettura delle offerte formulate dai concorrenti ammessi alla gara, redigendo la graduatoria e aggiudicando a gara.

10. ONERI E SPESE A CARICO DEL LOCATARIO

Il locatario dovrà provvedere a:

- intestarsi le utenze di acqua, energia elettrica e gas relative agli spazi affidati in locazione;
- assicurarsi che vengano osservate le prescrizioni di legge volte a contrastare la diffusione del COVID-19.
- garantire la corretta funzionalità della Foresteria, assicurando ai clienti la fruizione del servizio, anche ripristinando la funzionalità di arredi e attrezzature.
- curare la pulizia dell'edificio e degli spazi affidati in locazione;
- tutte le opere di manutenzione ordinaria e a quelle qui di seguito elencate, necessarie a mantenere in perfetta efficienza la Foresteria e ad assicurare una corretta conservazione dell'edificio;
- qualora non provveda puntualmente alla suddetta manutenzione ordinaria, rientrante nella competenza del locatario, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente agli interventi necessari incaricando ditte di propria fiducia; le spese derivanti dai suddetti interventi verranno addebitate al locatario con una maggiorazione del 20% a titolo di penale; il locatario dovrà comunque, nei limiti del possibile, garantire il servizio anche durante gli interventi manutentivi;
- Il Comune di Barcis si impegna all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie, come individuate dall'art. 4, comma 2, lett. b, della L.R. 19/2009 e dall' art. 3, comma 2, lett. b, del D.P.R. n. 380/2001, poste a carico della proprietà;
- segnalare tempestivamente, per iscritto e con documentazione fotografica, al Comune gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari. Sono comunque a carico del locatario gli interventi di manutenzione straordinaria derivanti dall' omessa effettuazione delle manutenzioni ordinarie o dalla omessa o tardiva segnalazione al Comune della necessità dell'intervento. La mancata tempestiva segnalazione del locatario al Comune della necessità di interventi di manutenzione straordinaria costituisce caso di inadempimento;
- in occasione dei periodi di chiusura o nei periodi concordati con il Responsabile dell'ufficio tecnico, eseguire delle accurate pulizie straordinarie dei pavimenti, dei rivestimenti, dei vetri, dei corpi illuminanti e di tutte le superfici lavabili (con macchine lavapavimenti, getti a vapore e prodotti speciali per disinfezione, smacchiatura e sgrassaggio). Dovrà inoltre eseguire una altrettanto accurata pulizia straordinaria delle attrezzature, degli arredi e di tutte le dotazioni e, annualmente, dovrà essere effettuato un servizio di disinfestazione e ricognizione inventariale. Le date in cui saranno compiuti tali interventi dovranno essere rese note con congruo anticipo al Responsabile dell'ufficio tecnico, il quale può riservarsi la facoltà di eseguire un sopralluogo durante



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Cansiglio

l'esecuzione delle stesse.

- in qualità di responsabile delle attività di prevenzione incendi previste, al rispetto degli obblighi connessi con l'esercizio dell'attività ai sensi di quanto indicato all'art.5 del D.P.R. 37/1998 e s.m.i., in particolare si impegna a:
 - mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo le scadenze temporali che sono indicate dal Comando nel Certificato di prevenzione;
 - provvedere ad assicurare una adeguata informazione e formazione del personale dipendente sui rischi di incendio connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio;
 - mantenere aggiornato e rendere disponibile ai fini dei controlli di competenza del Comando il Registro di prevenzione incendi riguardo ai controlli, le verifiche, gli interventi di manutenzione, l'informazione e la formazione del personale, che vengono effettuati.
- tutte le spese contrattuali come anche gli adempimenti richiesti in materia igienico-sanitaria;
- rivalersi sull'ospite per la spesa dell'intervento qualora sia accertato che il danno sia causato da dolo o colpa del medesimo;
- può eseguire tutte le eventuali opere di miglioria e/o adeguamento della struttura e degli impianti non obbligatorie per legge, a propria cura e spese previa autorizzazione scritta parte dell'Ente.

11. NORME FINALI E TRANSITORIE

Il Comune si riserva la facoltà di sospendere o interrompere la presente procedura di gara in qualsiasi momento, dandone comunicazione agli interessati, senza che gli stessi possano pretendere alcunché.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

Qualsiasi modifica o comunicazione relativa al presente bando verrà resa nota attraverso la pubblicazione all'albo pretorio on-line del Comune di Barcis.