



COMUNE DI MANGO

PROVINCIA DI CUNEO

C.A.P. 12056 – TELEF. 0141/89127 0141/89500 — E-MAIL info@comune.mango.cn.it

BANDO DI GARA PER LA GESTIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MANGO, SITO IN LOC. CANOVA N. 41, DENOMINATO "CENTRO SPORTIVO-RICREATIVO" PER LA GESTIONE DI RISTORANTE/PIZZERIA BAR E ANNESSI IMPIANTI SPORTIVI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E MANUTENZIONI

rende noto che, in esecuzione della deliberazione G.C. n. 82 del 15/11/2022, viene indetta una procedura ad evidenza pubblica per addvenire all'individuazione di un operatore economico per la gestione del compendio immobiliare di proprietà del Comune sito in Loc. Canova n. 41 Mango, distinto a Catasto Urbano Foglio n. 9 particella n. 441 sub 1.

Al fine di garantire ed offrire un servizio pubblico all'utenza in territorio, con la presente procedura, si rende necessario individuare un soggetto avente i requisiti professionali per lo svolgimento dell'attività di cui trattasi, il quale si assuma l'onere di adeguare gli impianti della cucina alle norme vigenti di sicurezza e di igiene e sanità pubblica, secondo quanto esposto nella relazione tecnica predisposta dall'UTC depositata agli atti, impegnandosi altresì a garantire la continuità dell'apertura dell'esercizio.

Tutto ciò premesso, si rende noto che la gara è indetta il giorno **27 Gennaio 2023** alle ore **12.00** presso la residenza municipale di questo Comune: piazza XX Settembre n. 1.

1) TIPOLOGIA CONTRATTUALE:

concessione in uso di compendio immobiliare con destinazione ad impianti sportivi-ricreativi e a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

I locali oggetto del presente Bando sono siti in Mango all'indirizzo di Loc. Canova, n. 41 distinti al catasto Urbano Foglio n. 9 particella n. 441 sub 1 (allegato "A"):

1) al piano seminterrato vi sono i seguenti locali:

- docce – spogliatoi – bagni – magazzini

2) al piano terra vi sono i seguenti locali:

- ingresso e sala bar
- sala ristorazione
- cucina
- bagno

Vi è inoltre un'area pertinenziale attrezzata di impianti sportivi, comprendente:

- campo da calcio
- campi da bocce coperti
- campo da tennis

- aree verdi e giochi bimbi
- Area coperta da Gazebo

I suddetti locali ed area esterna vengono messi a disposizione dal Comune nello stato in cui si trovano.

3) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'individuazione dell'affidatario verrà effettuata mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, determinata sommando i seguenti parametri:

- a) Offerta in aumento sul canone mensile posto a base di gara di € 400,00 da corrispondere dopo il primo anno
- b) Relazione illustrativa gestione bar-ristorante
- c) Relazione illustrativa gestione impianti sportivi

4) CLAUSOLE ESSENZIALI DELLA GESTIONE.

CANONE

- Il canone d'affitto comprensivo sia dei locali interni che dell'area esterna sarà quello risultante dalla migliore offerta su base annua.
- Il canone viene fissato a base d'asta per il primo anno in euro 50.00 al mese e dal secondo anno sarà di € 400,00 al mese oltre la maggiorazione effettuata in sede di gara e l'adeguamento istat a decorrere dal terzo anno

DURATA- REVOCA RECESSO

La gestione avrà la durata di 6 (sei) anni con inizio dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla scadenza di detto termine sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità del rinnovo previa richiesta scritta da parte del concessionario da presentarsi agli Uffici Comunali almeno sei (6) mesi prima della scadenza contrattuale del primo affidamento.

Il gestore potrà recedere unilateralmente con preavviso scritto notificato all'amministrazione, da presentarsi **almeno 90 giorni prima della data prevista per il recesso.**

La gestione potrà essere inoltre revocata in qualunque momento a fronte di reiterate infrazioni per:

- mancato rispetto degli orari di apertura, senza motivazione adeguata;
 - arbitrario abbandono, da parte del gestore, delle strutture e impianti sportivi;
 - grave inadempimento e/o reiterate (almeno due) e gravi infrazioni alle disposizioni di cui al contratto;
 - alterazione o modificazione sostanziale, senza la prescritta autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, della destinazioni di uso dei locali, delle strutture e impianti sportivi;
 - mancata effettuazione, con la dovuta diligenza, delle opere di manutenzione ordinaria;
 - frode a danno dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti pubblici;
 - gravi irregolarità negli adempimenti previsti dalla normativa vigente nei confronti del personale utilizzato;
- . Nessuna pretesa il gestore può avanzare a seguito dell'atto di revoca. Il gestore non potrà pretendere somme o risarcimenti.

Costituisce altresì causa di revoca il cambio della destinazione d'uso dell'immobile e utilizzo della struttura per finalità diverse da quelle indicate nel capitolato, la violazione del divieto di cessione o subappalto.

In caso di recesso contrattuale anticipato o di scadenza naturale del contratto stipulato, ogni miglioria apportata all'immobile comunale si intenderà acquisita dal Comune, Ente proprietario (con esclusione dell'arredamento che rimarrà di proprietà del gestore), senza corrispondere alcunché al concessionario, il quale nulla potrà vantare nei confronti del Comune stesso.

La presente gestione può essere risolta per inadempimento previa diffida a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il gestore:

- grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e sanitaria;

- rilevante scadenza del decoro dell'intero complesso sportivo;
- grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici, spogliatoi, docce;
- sospensione o abbandono del servizio di "Gestione" senza causa e senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- reiterata violazione degli orari concordati, risultante da contestazioni del concedente;
- mancato pagamento del canone;
- effettuazione di modifiche strutturali dell'impianto senza preventiva autorizzazione del Comune, fatte salve eventuali sanzioni;

ONERI A CARICO DEL GESTORE

Sono posti a carico del gestore, qualora il medesimo intenda esercitare un'attività di somministrazione alimenti e bevande i seguenti oneri

- a) L'arredo dei locali interni, l'arredo dell'area esterna e la fornitura dell'attrezzatura occorrente per lo svolgimento dell'attività, con esclusione del bancone bar che sarà fornito dal Comune.
- b) Spese per il consumo dell'acqua, luce, gas, riscaldamento, tributi, tasse etc.
- c) Manutenzione ordinaria dell'immobile e dell'area esterna, nonché pulizia e decoro degli stessi.
- d) Presentazione di scia per nuova attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande con relativi allegati e Presentazione di SCIA Sanitaria alla competente A.S.L. per la prescritta notifica igienico/sanitaria.
- e) L'obbligo di mantenere aperta la struttura almeno sei giorni alla settimana. Potrà essere previsto un giorno di chiusura settimanale (non festivo). L'obbligo di garantire l'apertura della struttura sportiva almeno fino alle ore 23.00.
- f) L'obbligo di conformare l'articolazione dell'orario di apertura del Centro Sportivo Ricreativo e del ristorante alle direttive rappresentate dal Sindaco in veste di organo di coordinamento di cui all'art. 50, comma 7, del D.LGS. n. 267/2000

In merito agli impianti sportivi in oggetto il gestore si impegna ed obbliga ad eseguire quanto segue:

- 1) a gestire gli impianti sportivi per le finalità e con le modalità fissate con il presente accordo;
- 2) a garantire adeguato riscaldamento dell'aria e dell'acqua negli spogliatoi e servizi igienici;
- 3) ad assicurare la perfetta regolarità e la completa efficienza dei vari servizi, impianti ed attrezzature, a garantire l'immediato allertamento dei servizi di pronto intervento e di assistenza medica nei casi di emergenza, nonché una continua, attenta e sicura sorveglianza comportamentale dei frequentatori degli impianti, impedendo attività che possano arrecare molestia o danno ai frequentatori medesimi;
- 4) a limitare l'accesso agli impianti ad un numero adeguato di utenti e/o pubblico, in base alla capacità recettiva, ai sensi delle vigenti disposizioni in merito alla vigilanza igienico-sanitaria e di sicurezza e prevenzione dagli infortuni, assumendosi ogni eventuale responsabilità per incidenti o danni causati da sovraffollamento;
- 5) alla gestione ed utilizzo dei locali e delle attrezzature in essi contenuti, con la cura del buon padre di famiglia ed alla restituzione al termine della gestione nelle medesime condizioni iniziali, fatta salva la naturale vetustà;
- 6) ad effettuare la pulizia giornaliera dei locali con l'impiego di ogni mezzo utile atto a garantire i più elevati livelli di igiene, assicurando il rispetto della normativa vigente in materia
- 7) al mantenimento in efficienza delle porte da calcio e delle relative reti;
- 8) a provvedere al taglio dell'erba dei campi da calcio. Le attrezzature necessarie per lo svolgimento di tali operazioni sono di proprietà del Gestore con esclusione del trattorino tagliaerba motorizzato, che sarà fornito dal Comune. Dovranno essere svolte dal Gestore, con assoluta frequenza, le operazioni di controllo delle zone di scolo delle acque piovane. Tali operazioni dovranno essere svolte anche dopo ogni evento atmosferico di particolare intensità.
- 9) alla apertura, chiusura e custodia degli impianti sportivi;
- 10) a rifornire materiale medicamentoso di pronto soccorso mantenendolo in stato di funzionalità e rispettando la normativa vigente in materia;
- 11) a garantire l'utilizzo degli impianti per le attività autorizzate dalla Amministrazione Comunale;
- 12) ad assumersi ogni responsabilità diretta ed indiretta (sia nei confronti di terzi che dello stesso Comune) comunque inerente alle attività svolte e promosse dal gestore, il quale manleva il Comune stesso da ogni responsabilità;
- 13) a pagare le utenze di luce gas acqua
- 14) a garantire la presenza di personale con corso per utilizzo del defibrillatore

ONERI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune dovrà fornire il defibrillatore e un adeguato numero di estintori. È a carico del Comune la revisione annuale della caldaia, la manutenzione degli estintori e del defibrillatore.

Eventuali manutenzioni straordinarie previa presentazione di apposita istanza e valutazione dell'esigenza inderogabile dell'adozione delle stesse.

ADEMPIMENTI D.LGS. 81/2008

1. In relazione agli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza (D.lgs. 81/2008 e sue modificazioni ed integrazioni), il Gestore è tenuto a dotarsi e ad aggiornare periodicamente il Piano di sicurezza e valutazione dei rischi per l'uso degli impianti; deve nominare il responsabile della sicurezza nonché i soggetti incaricati ad operare negli impianti stessi; deve provvedere alla formazione del personale ai sensi del D.lgs. 81/2008; deve assumere tutti gli oneri e le responsabilità inerenti e derivanti dalla funzione svolta; deve assicurarsi che gli utilizzatori degli impianti, ciascuno per la propria responsabilità, siano in regola con il Piano di sicurezza e valutazione dei rischi per le attività svolte.

2. Resta a carico del Gestore la dotazione, per tutto il personale impiegato in servizio, di dispositivi di protezione individuale (DPI) e ad uso promiscuo, necessari all'espletamento del lavoro in sicurezza.

3. Il Gestore deve infine adottare i protocolli e linee guida COVID 19 in relazione alla normativa vigente e ad eventuali nuove disposizioni di legge.

5) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all'art 45, 2 comma del D.lgs 50/2016 in possesso dei seguenti Requisiti:

6) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti in possesso dei seguenti:

a) Requisiti di ordine generale:

a. l'insussistenza delle clausole di esclusione dalla partecipazione alla gare pubbliche di cui all'art. 80 del D.lgs 50/2016 e ss.mm.ii;

b. non aver utilizzato impianti sportivi in maniera scorretta;

c. I soggetti partecipanti, siano essi persone fisiche oppure a qualunque titolo facenti parte di persone giuridiche non devono avere, né debbono aver avuto pendenze, debiti anche di natura tributaria, e/o contenziosi irrisolti di qualsiasi natura con il Comune di Mango.

b) Requisiti professionali

Sono inoltre ammessi esclusivamente i soggetti in possesso dei requisiti professionali alla data del presente bando al fine dell'esercizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande previsti dal Decreto Legislativo 59/2010 e delle norme specifiche in materia che ad ogni buon fine si elenca di seguito:

1. per avviare ed esercitare un'attività commerciale nel settore alimentare o di somministrazione di alimenti e bevande il titolare o, in alternativa, l'eventuale persona preposta, deve essere in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali:

avere svolto un corso di formazione professionale regionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti;

avere svolto attività in proprio o in qualità di dipendente qualificato o socio lavoratore e simili o coadiutore familiare per almeno due anni, anche non continuativi, nell'ultimo quinquennio nel settore alimentare o della somministrazione;

essere in possesso di un titolo di studio (diploma di durata almeno triennale o laurea) con percorso di studi avente materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

2. Il riconoscimento dei requisiti professionali è possibile anche nei confronti di chi è stato iscritto all'ex REC oppure di chi ha superato soltanto l'esame di idoneità, senza la successiva iscrizione al registro. I cittadini comunitari ed extracomunitari, in possesso di una qualifica professionale conseguita all'estero e che intendono

svolgere queste attività in Italia, possono trovare le informazioni, i moduli e i riferimenti normativi necessari per il riconoscimento dei requisiti professionali sul sito web del Ministero dello Sviluppo Economico

3. per somministrazione di alimenti e bevande si intende la vendita con il consumo sul posto e il servizio assistito, da parte del personale addetto ai tavoli, di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico annessa all'esercizio, come ad esempio i dehors o le terrazze.

4. dal punto di vista commerciale esiste un'unica tipologia di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande che possono assumere denominazioni varie: bar, caffetterie, sala da tè, ristoranti, pizzerie, trattorie, osterie, tavole calde, self service, fast food, birrerie, wine bar, pub, enoteche e simili.

Qualora l'offerente non sia personalmente in possesso del requisito professionale dovrà indicare, a norma del D.Lgs. n. 147/2012, l'eventuale nominativo del preposto con specificazione della tipologia del requisito professionale posseduto.

c) Requisiti di carattere economico

I concorrenti devono possedere idonee referenze bancarie rilasciate da almeno un Istituto di Credito operante sul territorio.

7) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER L'AMMISSIONE ALLA GARA.

A pena di esclusione la documentazione da produrre dovrà essere costituita da:

AUTOCERTIFICAZIONE (BUSTA 1). La busta 1 dovrà contenere:

- l'autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 redatta esclusivamente come da modulo allegato al presente bando;
- busta contenente le referenze bancarie.
- copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;
- busta n. 2 contenente l'offerta economica.
- Busta n.3 contenente le relazioni

Dopo aver compilato e sottoscritto la sopra menzionata autocertificazione, ed aver confezionato il plico così come descritto nel paragrafo precedente, la busta 1 andrà sigillata e sottoscritta sui lembi di chiusura, riportare il nome, cognome e indirizzo del mittente e la dicitura "OFFERTA PER la GESTIONE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE denominato CENTRO SPORTIVO RICREATIVO".

OFFERTA ECONOMICA (BUSTA 2) che andrà redatta utilizzando esclusivamente il modulo allegato al presente bando compilato in ogni sua parte ed applicando sulla medesima una marca da bollo da €. 16,00

SI RAMMENTA CHE L'OFFERTA ECONOMICA ANDRÀ ESPRESSA IN CIERE E LETTERE E INDICANDO GLI ALTRI PARAMETRI DI AFFIDAMENTO.

Il modulo contenente l'offerta andrà sottoscritto in modo leggibile e per esteso. E' ammessa esclusivamente l'offerta in aumento sul canone di concessione posto a base di gara.

Una volta compilato il modulo dell'offerta inserirlo in apposita busta che andrà chiusa alternativamente con ceralacca, con l'apposizione di timbro, con apposizione di firma sui lembi di chiusura. Indicare sulla busta la dicitura "BUSTA N. 2: OFFERTA ECONOMICA". Successivamente inserire la Busta 2 all'interno della Busta 1.

BUSTA 3 – RELAZIONI - dovrà contenere la relazione illustrativa gestione bar ristorante e relazione illustrativa gestione impianti sportivi. La busta n.3 dovrà successivamente venire inserita all'interno della busta n.1

8) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Le offerte devono pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Mango – Piazza XX Settembre n. 1 a pena di esclusione tassativamente entro e non oltre le ore 12,00 del giorno **27 Gennaio 2023**

Le domande possono essere recapitate a mezzo Raccomandata con Ricevuta di Ritorno a mezzo del Servizio Pubblico Postale oppure "brevi manu" direttamente allo sportello comunale che ne rilascerà ricevuta. Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente. Oltre il termine citato non verrà accettata alcuna offerta.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida. **NON SONO AMMESSE OFFERTE IN RIBASSO.**

In caso di discordanza vale l'importo indicato in lettere, in caso di parità di offerta, si procederà al sorteggio come previsto dall'art. 77 ultimo comma del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827.

9) INDIVIDUAZIONE OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA

L'offerta economicamente più vantaggiosa verrà determinata da apposita Commissione all'uopo nominata attribuendo il punteggio massimo di 100 punti come segue:

Aumento sul canone di concessione posto a base di appalto (400 €)	Punti 2 ogni 30,00 € di aumento	Max 20 punti
---	---------------------------------	--------------

a) **Relazione illustrativa gestione bar-ristorante.** Il concorrente deve illustrare le modalità (anche mediante elaborati grafici ed eventuale documentazione fotografica) con cui intende gestire ed arredare il locale, da destinarsi a bar-ristorante, con indicazione di tutte le iniziative commerciali, sociali e ricreative, cui intende dar realizzazione). Occorre indicare in dettaglio anche il personale che si intende utilizzare. Verranno attribuiti massimo 40 punti, sulla base delle seguenti valutazioni:

- Valutazione di insufficienza: da 1 a 5 punti
- Valutazione di sufficienza: da 6 a 11 punti
- Valutazione discreta: da 12 a 17 punti
- Valutazione buona: da 18 a 29 punti
- Valutazione ottima: da 30 a 40 punti

b) **Relazione illustrativa gestione impianti sportivi.** Il concorrente deve illustrare le modalità, con cui intende gestire gli impianti sportivi sopra indicati, particolarmente per quel che concerne la manutenzione ordinaria e l'interesse o particolare attenzione che verrà rivolta alla gestione dell'attività sportiva. Occorre indicare in dettaglio anche il personale che si intende utilizzare. Verranno attribuiti al massimo 40 punti sulla base delle seguenti valutazioni:

- Valutazione di insufficienza: da 1 a 5 punti
- Valutazione di sufficienza: da 6 a 11 punti
- Valutazione discreta: da 12 a 17 punti
- Valutazione buona: da 18 a 29 punti
- Valutazione ottima: da 30 a 40 punti

10) NORME GENERALI

Il contratto di concessione in uso dell'immobile comunale verrà redatto in forma Pubblica Amministrativa.

Prima della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario dovrà provvedere nei termini assegnati dal Responsabile del Servizio a produrre cauzione di importo pari a n. 3 mensilità del corrispettivo risultante dall'esito della gara

che si dovrà versare in relazione all'intero periodo di concessione in uso.

La cauzione resa mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà necessariamente avere validità per tutta la durata contrattuale e contenere esplicitamente le clausole della rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale e dell'erogazione delle somme al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione.

L'aggiudicatario dovrà versare le somme dovute per diritti di segreteria, imposta di bollo e di registrazione che verranno calcolate in base all'importo di stipula contrattuale.

Per quanto non previsto dal presente Bando, si rinvia al Codice Civile ed alle norme vigenti in materia.

12) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In merito al trattamento dei dati personali degli utenti, la ditta aggiudicataria ha il compito e la responsabilità di adempiere a tutto quanto necessario, obblighi e doveri, per il rispetto delle disposizioni contenute nella normativa vigente in materia, della normativa prevista in materia di protezione dei dati personali D.lgs. 196/2003 e successive modificazioni e integrazioni e del Regolamento UE n. 679/2016, e di osservare scrupolosamente quanto in essa previsto.

Ai sensi del GDPR si informa che i dati forniti dalle imprese saranno trattati dal Comune di Mango esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale stipula del contratto.

13) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i. è il Responsabile del Servizio Manutentivo Patrimonio Sig BOSIO Bruno.

L'Ufficio titolare del procedimento promosso è l'Ufficio Manutenzioni - Patrimonio del Comune di Mango e l'orario dello stesso per prendere visione degli atti, dei locali e per le eventuali richieste di informazioni è il seguente:

LUNEDI' e MERCOLEDI' DALLE ORE 09:00 ALLE ORE 12:00

Mango, lì 16/11/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO MANUTENTIVO
BOSIO Bruno

ALLEGATO A)

PIANO TERRENO



