



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "IL VIVAIO" SITO IN CORNIOLO DI SANTA SOFIA DESTINATO A CAMPEGGIO

VALORE del contratto di locazione (escluso rialzo offerto in sede di gara): € 72.000,00 (pari a € 4.000,00 annui per 9 anni + 9).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale **n. 10 del 18/02/2025**, e della determinazione **n. 41 del 19/02/2025**

Visti il Codice civile (art. 826), il R.D. 2440/1923, il R.D. n. 827/1924 e la Legge n. 392/1978 per la locazione di immobili ad uso commerciale e successive modificazioni eccetto le disposizioni in ordine all'Indennità per perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della L. 392/1978 e del Diritto di prelazione in caso di vendita di cui agli artt. 38 e 40 della medesima legge, in quanto incompatibili con un soggetto locatore ente pubblico;

Visto il vigente codice dei contratti (d.lgs 36/2023) per le parti direttamente applicabili, quale l'art. 13, commi 2 e 5 che rinviano agli articoli 1, 2 e 3 relativi ai principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato, applicabili ai contratti attivi che offrono opportunità di guadagno economico, anche indiretto, nonché per le disposizioni del codice espressamente richiamate dal presente bando;

RENDE NOTO

che **viene dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica** per la locazione del compendio immobiliare denominato "Il Vivaio" adibito a campeggio ubicato nella Frazione di Corniolo di Santa Sofia appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, di seguito descritto.

I soggetti interessati, qualificati secondo quanto indicato nel presente avviso, sono invitati a candidarsi presentando apposita domanda con le modalità di seguito indicate.

ENTE PROCEDENTE

➤ **Comune di Santa Sofia** - Piazza Matteotti n.1 - c.f. 80008900401 - P.Iva 00672390408 - Codice NUIITS ITH58 - tel.0543/974512 - sito web www.comune.santa-sofia.fc.it - PEC (posta certificata): comune.santa-sofia@cert.provincia.fc.it

➤ **Responsabile del procedimento:** Arch. Lucia Dignani - Ufficio tecnico del Comune di Santa Sofia.

La domanda andrà presentata attraverso un plico, contenente la documentazione amministrativa, l'offerta tecnica e l'offerta economica di seguito indicate e deve pervenire, pena l'esclusione **entro e non oltre le ore 12 del giorno_12 Marzo 2025 al Protocollo del Comune.**

La domanda dovrà pervenire tramite servizio postale, corriere o agenzia di recapito autorizzata, oppure potrà essere recapitata direttamente a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Sofia. Il recapito della domanda e documentazione rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Ai fini dell'accogliibilità della richiesta farà fede la data di ricezione al Protocollo dell'Ente. I documenti necessari per la partecipazione alla gara possono essere reperiti all'albo pretorio del Comune e sul sito Internet del Comune all'indirizzo www.comune.santa-sofia.fc.it nell'apposita sezione di amministrazione trasparente denominata "bandi e contratti".

Il presente avviso definisce le condizioni sotto riportate:

1 - Finalità - Destinazione d'uso e disciplina di utilizzo

Il Comune attiva una procedura ad evidenza pubblica da esperirsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa non soggetta alle norme di cui al D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti), fatta salva unicamente l'applicazione di quelle disposizioni eventualmente richiamate in modo esplicito dalla stessa documentazione di gara.

Il fine è quello di dare impulso al settore turistico e valorizzare il patrimonio comunale. L'intento è quello di pervenire alla locazione ad uso campeggio del compendio immobiliare sotto descritto, a favore di un operatore economico che garantisca il suo miglior utilizzo per la sua destinazione turistico-ricettiva aperta al pubblico con la possibilità di esercizio di attività collaterali compatibili, nel rispetto della normativa di legge e delle ordinanze comunali vigenti.

2. Oggetto della locazione (allegato 1)

Il campeggio, di proprietà del Comune di Santa Sofia, è sito in frazione Corniolo, località Vivaio, via della Foresta ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia, Sezione Santa

Sofia, foglio 56 particella n. 617 graffata con la n. 3 Frazione Corniolo – Vivaio, categoria D08
rendita catastale € 538,00.

L'immobile in questione, censito al catasto terreni al foglio 56 e seguenti particelle

- Particella n. 4 di mq. 230;
- Particella n. 614 di mq. 1384;
- Particella n. 620 di mq. 416;
- Particella n. 617 ente Urbano di mq. 3303;
- Particella n. 3 ente Urbano di mq. 2700

si sviluppa in un complesso immobiliare a destinazione campeggio, inserito all'interno di un lotto di 8.033 mq circa, con superfici destinate a verde, piazzole , spazi di transito , manovra e spazi per servizi polifunzionali.

Ai sensi delle norme urbanistiche comunali il lotto ricade all'interno del:

- sub ambito "TE2" Ambiti specializzati per attività produttive di tipo terziario (direzionale, turistico, alberghiere), esistenti (totalmente o prevalentemente edificati), art.3.20 c.6 Norme Rue;
- della Zona C – Forestale del Parco Nazionale Foreste Casentinesi monte Falterona e Campigna;
- Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) - Det. 12378 del 16/07/2020
- Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri
- Aree Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999
- Siti di interesse comunitario e Zone di protezione speciale - Art. 30 PTCP regolata dall'articolo: 2.26 del P.S.C.

Su di esso insistono le seguenti strutture:

- Struttura principale composta: da un locale polifunzionale di mq 24, un magazzino di mq. 9,80 e un locale direzione e pronto soccorso di mq. 16,90;
 - Un bagno di mq. 4,00;
 - Un blocco servizi igienici comprendente: una zona lavapiatti, un locale di servizio igienico uomini di 15,06 mq, un locale di servizio igienico donne di 15,02 mq, una zona lavapanni, un servizio igienico per disabili e un ripostiglio.
 - n 28 piazzole per campeggio
- aree a parcheggio, aree per viabilità. percorsi pedonali ed aree verde.

Per una consistenza commerciali di 1.203 mq

Riferimento normativo per le strutture ricettive all'aperto art.6 L:R.16/2004 e art.3.55 Norme RUE

3. Durata della locazione e divieto di sub-locazione

La locazione avrà la durata di 9 (nove) anni, a decorrere dalla data di firma del contratto dell'immobile, **prorogabile di ulteriori 9 (nove) anni**, a norma degli artt. 27, 28, 29 della Legge 392/1978, salva disdetta comunicata con 6 (sei) mesi di anticipo sulla scadenza, a mezzo di PEC.

L'avvio dell'attività deve essere preceduto da presentazione di SCIA, (previa iscrizione al

Registro delle Imprese della CCAI, se sprovvisi), con modalità telematica attraverso la piattaforma regionale "Accesso Unitario" unitamente a notifica sanitaria se dovuta.

Non è consentita il sub locazione e/o la cessione anche parziale del contratto.

4. Modalità di gestione

Il locatario deve garantire che la gestione dell'esercizio preveda:

1. Tipo di offerta: attività turistico ricettiva nel rispetto della normativa regionale LR 16/2004 e s.m.i e nel rispetto della normativa igienico sanitaria del vigente RUE e compatibilmente con la notifica sanitaria da presentare in concomitanza con la SCIA di avvio attività, se dovuta. E' consentito l'utilizzo del locale polifunzionale per la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati in ottemperanza all'art.19 della L.R. 16/2004 e s.m.i..
2. L'eventuale organizzazione da parte del conduttore di manifestazioni temporanee aperte al pubblico che si configurano quali attività di pubblico spettacolo, è soggetta al rispetto della normativa vigente in materia di pubblici spettacoli al fine dell'ottenimento dei titoli abilitativi, se necessari. Qualora l'evento aperto al pubblico preveda altresì la somministrazione di alimenti e bevande, occorrerà il possesso dei requisiti professionali.
3. Eventuali attività collaterali al campeggio secondo il progetto tecnico da descrivere nell'allegato B1, utili non solo alla promozione dell'attività turistica ma anche alla valorizzazione del territorio a mero titolo esemplificativo non esaustivo si intendo attività collaterali azioni di coinvolgimento con le associazioni locali, collegamento con le attività escursionistiche, convenzioni con le attività commerciali, attività presso l'area campeggio;

È consentito attivare rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari a quella di campeggio, quali, a titolo esemplificativo: attività ricreative, culturali e del tempo libero; servizi di pulizia; servizi di custodia e sicurezza.

Il conduttore rimane solo ed unico responsabile del contratto, nonché unico referente nei confronti dell'Amministrazione comunale e risponderà in proprio di eventuali adempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari nella piena osservanza delle normative di settore.

5. Canone di locazione

Il canone di locazione - a base di gara, con possibili offerte in rialzo - è stabilito in € 4.000,00 annui. Esso dovrà essere corrisposto anticipatamente nelle modalità specificate nel contratto di locazione o in un'unica rata da effettuarsi entro il 31 Gennaio di ogni anno o rateizzata in quattro rate da versarsi al 30 del primo mese del trimestre di riferimento.

Il canone di locazione è soggetto a rivalutazione annuale ISTAT ai sensi di legge (art. 32 L.392/78).

A garanzia della locazione, in sede di stipula del contratto, verrà richiesta una cauzione definitiva pari ad € 1.000,00 da costituirsi come previsto dagli artt. 11 e 41 della L. 392/1978.

6. Obblighi del conduttore

Il conduttore si impegna, a propria cura e spesa, pena la decadenza dell'aggiudicazione e/o del contratto di locazione:

- all'avvio dell'attività dopo la stipula del contratto di locazione previa presentazione con modalità telematica mediante la piattaforma regionale "Accesso Unitario" di idonea SCIA, (previa iscrizione al Registro delle Imprese della CCIAA, se sprovvisti),
- ad eseguire i lavori di manutenzione compresa la sistemazione degli impianti tecnologici eventualmente necessari all'apertura dell'attività, indicati nell'allegato 2, che devono essere eseguiti secondo le disposizioni contenute nella normativa vigente in materia.
- agli oneri e spese necessari per l'ottenimento e la realizzazione dei titoli edilizi eventuali;
- a fornirsi di tutti gli arredi ed attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività;
- a provvedere agli allacci alle reti dei servizi (es. energia elettrica, acqua, gas, ecc.), nonché all'attivazione/intestazione di tutte le utenze ed al pagamento dei consumi relativi alle stesse, comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione;
- ad esercitare l'attività nel rispetto della normativa regionale vigenti in materia LR 16/2004 e delle disposizioni comunali, procedendo alle dichiarazioni ed alla richiesta di autorizzazioni ove previste;
- a provvedere al pagamento annuale o trimestrale del canone di locazione, in via anticipata, come da art. 5;
- a provvedere al pagamento delle tasse e tariffe previste per l'attività svolta, compresa la Tariffa Rifiuti;

- a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato senza il preventivo consenso scritto del Comune;
- ad assumere - durante tutto il periodo della locazione - tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'immobile ed all'adeguamento degli impianti tecnologici nonché della pulizia delle attrezzature, locali, servizi, accessori, area circostante di pertinenza di tutti i beni, mobili ed immobili oggetto della presente locazione in modo che il campeggio nel suo complesso si presenti sempre nelle migliori condizioni di usabilità e che lo stesso al momento della riconsegna al Comune, sia in condizioni di uso normale e regolare funzionamento. Al termine del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere di manutenzione ed adeguamenti eseguiti.

Per manutenzione ordinaria deve intendersi:

- Controllo e mantenimento in uso degli impianti elettrici, idraulici, antincendio e dei macchinari (per tutto il periodo della concessione), nonché di porte e serramenti interni ed esterni, locali e paramenti esterni degli edifici
 - Riparazione delle coperture, infissi, vetri, apparecchiature varie, servizi igienici, pavimenti e rivestimenti, impianti, ecc.;
 - Cura del verde e interventi di salvaguardia dello stesso;
 - manutenzione e riparazione delle parti di legno anche esterne (staccionate, infissi esterni, strutture bungalow) con l'impiego di vernici ignifughe;
 - Pulizia dei manti di copertura e canali di gronda dalle foglie e residui di materiale accumulatisi, mantenendone la funzionalità;
 - Revisione e verifica degli estintori e degli idranti delle uscite di sicurezza;
 - Quant'altro, anche se non analiticamente elencato, atto a mantenere e conservare in perfetto stato di manutenzione durante tutto il periodo della concessione: gli impianti, le strutture, le aree, gli edifici, ecc
- alla pulizia e manutenzione delle fognature interne alla struttura sia riguardo alle acque bianche che alle acque nere con vuotature delle griglie e dei pozzetti e spurgo della fossa settica e nello specifico il concessionario dovrà gestire la fossa Imhoff nel rispetto delle norme di cui all'art. 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977. Dovrà altresì provvedere allo svuotamento della fossa Imhoff condizionato all'effettivo funzionamento della struttura, prevedendo un unico intervento annuo esclusivamente nel caso sia raggiunto, nel periodo giugnosettembre, un numero di presenze nel campeggio pari ad almeno 30 abitanti/giorno. Il concessionario si impegna ad adempiere ad ogni altra prescrizione imposta da ARPAE nella determina n. 2016/985 del 12 aprile 2016 emessa in fase di autorizzazione AUA. Il Concessionario è tenuto a ottenere, sotto la propria responsabilità e a proprie cure e spese, le licenze e autorizzazioni/scia necessarie, prima dell'inizio dell'attività.

- all'acquisto, corretta conservazione ed integrazione del materiale necessario a interventi di pronto soccorso;
- a garantire la custodia, gestione e pulizia di tutto il compendio immobiliare in locazione, secondo le modalità specificate nel presente contratto di locazione, a seguito dell'esperimento della gara e del "progetto di gestione" presentato;
- a stipulare idonea copertura assicurativa per tutelarsi dalla responsabilità per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti ed alle cose, nonché al bene immobile medesimo;
- a restituire l'immobile oggetto di locazione alla scadenza del contratto, ripristinando lo stato dei luoghi, ove eventualmente contestate modifiche non autorizzate dal Comune, senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del Comune;
- a provvedere alla corretta gestione del personale dotandosi di personale qualitativamente e quantitativamente adeguato, osservando nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o dei collaboratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali di lavoro e dagli accordi integrativi territoriali di categoria e le prescrizioni di sicurezza
- a fornire annualmente al Comune un Report riassuntivo con tutti i dati significativi riguardanti l'andamento della gestione (a titolo di elenco non esaustivo: attività, manutenzioni effettuate, dipendenti e volontari utilizzati, costi e ricavi complessivi, ecc.);
- a dare comunicazione scritta tempestiva al Comune di eventuali danneggiamenti causati da terzi, attivandosi per richiedere il risarcimento di eventuali danni causati all'immobile per negligenza degli utenti o per altri motivi, provvedendo anche ad eventuali adempimenti connessi (denunce, richiesta danni, decreti ingiuntivi, ecc). Egli si obbliga a tenere indenne il Comune da qualunque azione che possa essere intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile, derivanti dall'adempimento degli obblighi e dall'esercizio delle facoltà consentite dal presente atto di concessione-contratto.
- a segnalare formalmente e tempestivamente all'Amministrazione Comunale esigenze di manutenzioni straordinarie che non rientrano nei suoi obblighi, che potranno essere effettuate secondo tempi e modalità proprie dell'Ente.

7. Requisiti di partecipazione alla gara

Sono ammessi alla gara gli Operatori Economici (O.E.) come definiti dall'art.65 del vigente Codice dei contratti (D.Lgs 36/2023). Essi dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) requisiti di ordine generale per la partecipazione alle gare della P.A. previsti dall'art. 94 del D.Lgs 36/2023; Essi non dovranno essere destinatari di provvedimenti interdittivi alla

contrattazione con la P.A. ed alla partecipazione a gare pubbliche (a seguito di sospensione di attività comminata dall'ANAC e/o dalle competenti Autorità per accertate violazioni in materia di sicurezza sul lavoro); non devono esserci cause ostative previste dalla normativa antimafia (D.Lgs. 159/2011).

b) non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e/o non aver presentato domanda di concordato preventivo; che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente la gara.

c) requisiti di idoneità professionale : iscrizione alla CCAI, con oggetto sociale attinente alle attività oggetto della presente procedura; qualora l'operatore non fosse iscritto alla CCAI, può iscriversi anche in un secondo tempo, ma prima della stipula del contratto.

d) Assenza di contenziosi anche di tipo fiscale con il Comune;

e) Regolarità contributiva (DURC);

Detti requisiti devono, obbligatoriamente, essere posseduti e autocertificati in sede di partecipazione alla gara, ai sensi del D.P.R. n.445/2000, mediante dichiarazione sostitutiva, sottoscritta dal legale rappresentante, tramite il modello "Allegato A-1". La mancanza dei requisiti di cui sopra comporterà l'esclusione dalla selezione.

Non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui l'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, che comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale. Qualora l'Amministrazione aggiudicatrice accerti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi, provvederà all'esclusione sia delle imprese controllanti sia di quelle controllate.

Tutte le dichiarazioni sostitutive di notorietà dovranno essere corredate da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, in conformità con quanto previsto dall'art. 38 del D.P.R. 445/2000. Per ciascun sottoscrittore sarà sufficiente una sola fotocopia di un valido documento di identità a prescindere dal numero di dichiarazioni e/o documenti da lui sottoscritti o firmate digitalmente

8. Sopralluogo obbligatorio.

Per partecipare alla gara, gli Operatori economici interessati - direttamente o tramite delegati - dovranno effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di locazione, previo appuntamento con l'ufficio comunale preposto scrivendo mail a lucia.dignani@comune.santa-sofia.fc.it o telefonando a .0543/974520-22.

Il sopralluogo dell'immobile è obbligatorio, in quanto ritenuto necessario per prendere conoscenza dello stato dell'immobile, dei suoi impianti ed attrezzature, degli spazi esterni concedibili e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione

dell'offerta.

Al termine del sopralluogo, l'interessato dovrà farsi sottoscrivere un verbale di avvenuto sopralluogo da allegare alla domanda di partecipazione alla gara.

9. Termini e modalità di presentazione della domanda di partecipazione e dell'offerta

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria domanda di partecipazione al presente Avviso -- mediante consegna di UN PLICO al Protocollo del Comune - con sopra riportato l'oggetto della gara ("Offerta per l'affidamento in locazione del campeggio "Il Vivaio" di Corniolo) nonché con l'indicazione del nominativo, indirizzo, numero di telefono, indirizzo mail e PEC del soggetto mittente.

Oltre il termine di scadenza indicata all'inizio di questo Avviso, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche sostitutiva o integrativa. I concorrenti dovranno presentare, pena l'esclusione, il plico debitamente sigillato e firmato ai lembi.

Essa dovrà contenere tutta la documentazione sotto indicata - a pena di esclusione - contenuta in 2 distinte buste (A+B.):

BUSTA A) La "Documentazione amministrativa" consistente nei seguenti documenti:

doc. A-1) domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti e l'accettazione delle condizioni, redatta conformemente al modello Allegato A-1, sottoscritta dal legale rappresentante in bollo da €16.00, dichiarando altresì la piena consapevolezza delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità e dichiarazioni mendaci; alla Dichiarazione unica, deve essere allegata una copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore

doc. A-2) attestato di avvenuto sopralluogo: verbale di avvenuto sopralluogo sottoscritto da un addetto del Comune (come specificato al precedente punto 8);

B) l'"Offerta Tecnica ed Economica" consistente nei seguenti documenti che dovranno essere trasmessi, a pena di esclusione

doc. B-1) progetto tecnico per la gestione del campeggio che dovrà essere costituito da un numero massimo di 2 fogli come da Modello "Allegato B-1", con indicazione di eventuali attività collaterali (come precisato al precedente punto n. 4) che saranno oggetto di valutazione di cui all'art. 12;

doc. B-2) offerta economica: rialzo offerto sul canone di locazione indicato al precedente articolo 5, indicando la percentuale di rialzo in numero e lettere in caso di discordanza farà fede quanto indicato in lettere. Essa dovrà essere contenuta in apposito foglio Modello "Allegato B-2".

Le proposte migliorative oggetto di offerta, diventano impegnative per l'operatore e costituiscono documentazione contrattuale.

10. Motivi di esclusione in sede di gara

Costituiscono motivo di esclusione in sede di gara:

- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza dell'avviso - come specificato sopra; l'onere del tempestivo recapito con plico consegnato al protocollo del Comune di Santa Sofia è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento dell'offerta in tempo utile;
- l'offerta priva di sottoscrizione dell'offerente (se trattasi di società, dal legale rappresentante);
- la mancata presentazione delle dichiarazioni e documenti previsti ed elencati al precedente punto n. 9;

11. Commissione di gara e procedimento di valutazione

La Commissione, nominata con apposito provvedimento, procederà all'esame e valutazione della documentazione amministrativa e delle offerte tecniche-economiche, in apposita seduta di cui verrà redatto verbale.

La prima seduta della Commissione per l'apertura delle buste si svolgerà in forma pubblica presso la sede del Comune di Santa Sofia. Il giorno, l'orario e il luogo dell'apertura dei plichi verrà indicato con pubblicazione sul sito internet del Comune, procederà alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa pervenuta, successivamente procederà, per i concorrenti ammessi, all'apertura dei plichi contenenti la documentazione relativa alle offerte tecniche al solo fine di verificarne il contenuto.

La Commissione procederà, quindi, in seduta riservata:

- in relazione all'offerta tecnica all'assegnazione di un punteggio complessivo ad ogni concorrente sommando i punteggi attribuiti ad ogni elemento qualitativo dei criteri di aggiudicazione, formando la relativa graduatoria degli ammessi all'apertura della busta contenente l'offerta economica.
- all'apertura di tutte le offerte economiche, relativamente ai concorrenti ammessi, ed alla assegnazione del punteggio ad ogni concorrente secondo la formula prevista;
- alla formulazione della graduatoria finale risultante dalla sommatoria dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica e all'offerta economica presentata da ogni singolo concorrente;

- alla provvisoria aggiudicazione, che sarà effettuata a favore dell'offerta che, in base al punteggio attribuito, risulterà quella complessivamente più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ritenuta conveniente.

I risultati verranno comunicati ai concorrenti tramite PEC e pubblicazione sul sito del Comune.

L'offerta resta valida per 180 giorni dalla data di scadenza dei termini per la presentazione della stessa.

La Commissione si riserva di richiedere, qualora lo ritenga opportuno, documentazione integrativa ed esplicativa, sia durante la fase della gara che successivamente alla aggiudicazione.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento che non consenta la stipula della relativa locazione.

12. Modalità di aggiudicazione e criteri di valutazione

L'aggiudicazione avverrà in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che sarà quella che otterrà il maggior punteggio, dalla sommatoria dei punti attribuiti alla valutazione dell'offerta tecnica ed alla valutazione dell'offerta economica.

Ai sensi dell'art. 69 del R.D. 827/24 si procederà ad aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida. In caso di parità di punteggio la Stazione Appaltante procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio. La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	60
Offerta economica	40
Totale	100

A) CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

I Punteggi sono assegnati dalla Commissione in modo unitario, in ragione di un confronto tra le "offerte tecniche" pervenute.

	Criterio di valutazione	Punti max	totale
1	<p>Esperienza e Qualità del progetto imprenditoriale.</p> <p>a) <i>caratteristiche e attitudini dei soggetti promotori (competenze ed esperienze maturate nel settore e/o eventuali corsi di formazione di settore);</i></p> <p>b) sviluppo dell'attività di campeggio (ad esempio diversificazione del tipo di campeggio: piazzole, camper, bungalow ecc.) nel rispetto di quanto precisato nell'art.2.</p> <p>c) <i>progetto di ammodernamento per arredi e attrezzature</i></p> <p>d) manutenzioni ulteriori rispetto a quelle obbligatorie indicate nell'allegato 2 tra questi anche la sistemazione degli impianti tecnologici eventualmente necessari all'apertura dell'attività. Le manutenzioni valutate in fase di sopralluogo, sono anche descritte nella perizia svolta dal tecnico depositata agli atti di ufficio e consultabile previo appuntamento.</p> <p>e) Attività complementari proposte per la valorizzazione del contesto turistico ambientale valutazione in base alla descrizione delle attività complementari che si intendono offrire come indicate all'art 4) ad esempio offerte mirate a una utenza di determinate fasce di età, offerta di incontri serate culturali, raccordo con associazioni locali o altri soggetti operanti nel settore turistico ambientale, ecc...convenzioni con le attività commerciali locali, considerando sia la quantità che la durata delle singole iniziative.</p> <p>f) <i>organizzazione del piano di promozione e comunicazione delle iniziative e dei servizi offerti nel periodo di apertura:</i></p>	<p>5</p> <p>10</p> <p>10</p> <p>10</p> <p>15</p> <p>10</p>	60

Per l'attribuzione dei punteggi la Commissione attribuirà all'offerta un "punteggio coefficiente" compreso tra 0 e 1, legato ad un grado di giudizio di cui alla tabella di seguito riportata. Il punteggio sarà ottenuto moltiplicando la media dei coefficienti attribuiti dai commissari di gara per il corrispondente valore massimo di punteggio attribuibile.

ottimo	1
buono	0,8
sufficiente	0,6
insufficiente	0,4
gravemente insufficiente	0,2
inesistente	0

E' prevista una soglia minima di sbarramento pari a 31/60 punti. Il concorrente sarà escluso dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla predetta soglia.

B) CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

CRITERI QUANTITATIVI OFFERTA ECONOMICA		
A	Rialzo offerto su canone di locazione a base d'asta	40

Per il calcolo del punteggio dell'OFFERTA ECONOMICA, verranno attribuiti 40 punti all'offerta con il rialzo migliore. A seguire, agli altri concorrenti, verranno attribuiti i punti sulla base della seguente formula non lineare:

$$V_i = (R_i / R_{max})^\alpha$$

dove

R_i = rialzo offerto dal concorrente i-simo

R_{max} = rialzo dell'offerta più conveniente

α = coefficiente > 0 e < 1 che si fissa pari a 0,2

13. Aggiudicazione e successiva formalizzazione del contratto di locazione

Prima di emanare la determinazione di aggiudicazione definitiva, il Responsabile del procedimento competente procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara, acquisendo la documentazione direttamente dagli Enti competenti.

Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, l'aggiudicatario decadrà dal provvedimento di aggiudicazione con conseguente perdita del deposito cauzionale, che verrà incamerato dal Comune come penale, oltre alla rifusione di eventuali ulteriori danni.

L'aggiudicatario è l'offerente che consegue il punteggio complessivamente più alto derivante dalla somma del punteggio conseguito nell'offerta tecnica e nell'offerta economica.

Tutte le spese, le imposte e tasse derivanti dalla stipula della locazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di locazione entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento, da parte del Comune, della cauzione presentata in sede di gara. In tal caso, il Comune si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente ovvero ai successivi, secondo l'ordine della graduatoria definitiva oppure, in alternativa, il Comune potrà indire una nuova procedura di gara.

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà esibire al Comune tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione e dell'attività commerciale connessa.

14. Cauzione definitiva e Polizza assicurativa

L'aggiudicatario dovrà prestare una **"cauzione definitiva"** nella misura di **€ 1.000,00**, detta cauzione verrà svincolata alla scadenza del contratto, sempre che non sussistano motivi di rivalsa per inadempienza contrattuale o per risarcimento di danni.

Tale cauzione definitiva, infruttifera di interessi, può essere costituita sotto forma di deposito cauzionale oppure di fideiussione assicurativa o bancaria, come segue: - Il deposito cauzionale è costituito presso l'istituto bancario incaricato di tesoreria comunale, esclusivamente con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici previsti dall'ordinamento vigente. Se costituita sotto forma di fideiussione assicurativa o bancaria, deve obbligatoriamente essere emessa e firmata digitalmente, nonché verificabile telematicamente presso l'emittente, ovvero gestita mediante ricorso alle piattaforme di cui all'art.106 c.3 del codice dei contratti. Essa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Durante la locazione ogni responsabilità per danni di qualsiasi natura, specie ed entità, che dovessero derivare a persone, comprese quelle alle dipendenze dell'impresa, e a cose, causati dal personale della medesima, dovrà intendersi, senza riserve ed eccezioni interamente a carico del conduttore.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, prima dell'avvio dell'attività alla stipula di una adeguata **polizza assicurativa** a copertura di danni che si verificassero nell'immobile oggetto del contratto di locazione, nonché per i danni a terzi (intendendosi terzo anche il Comune), pena la revoca della concessione in locazione. Detta polizza (da consegnarsi in copia al Comune), avente copertura per tutta la durata della locazione, dovrà prevedere anche il "rischio locativo". I massimali dovranno

essere almeno i seguenti: € _____ per danni all'immobile; € _____ per RCT; € _____ per rischio locativo).

15. Revoca e risoluzione del contratto

E' fatta salva la potestà di revoca, da parte dell'Amministrazione comunale, della concessione per esigenze di pubblico interesse e di risoluzione in caso di inosservanza da parte del concessionario, di quanto stabilito nella presente convenzione.

16. Controversie

Per ogni eventuale controversia che dovesse sorgere in conseguenza della presente convenzione, le parti riconoscono la competenza esclusiva del Foro di Forlì, con espressa rinuncia alla competenza arbitrale.

17. Altre informazioni

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione a seguito della comunicazione di aggiudicazione da parte del Comune ed a seguito della eventuale (se non già operativa) iscrizione alla CCIAA. L'aggiudicatario dovrà avviare l'attività commerciale dopo la stipula del contratto di locazione e la presentazione della SCIA. Qualora, per motivi non imputabili al Comune, non si pervenisse alla stipula del contratto ed all'avvio dell'attività entro i termini stabiliti, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale e di richiedere il risarcimento degli eventuali danni.

Il contratto verrà stipulato mediante scrittura privata, da registrarsi fiscalmente all'agenzia delle entrate, con spese totalmente a carico del locatario.

L'immobile verrà consegnato nello stato in cui si trova alle condizioni descritte nel presente Avviso. L'immobile viene locato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà ad aumento o diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nella indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel suo complesso dall'aggiudicatario/conduttore.

Lo stato manutentivo dell'immobile e degli impianti tecnologici è quello risultante alla data di consegna dello stesso senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Eventuali ulteriori lavori di manutenzione straordinaria dei locali potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale e sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La consegna degli impianti sarà fatta con apposito verbale di consegna e carta di consistenza

firmati da un rappresentante dell'Amministrazione comunale e dal concessionario. Al termine della convenzione gli impianti ritorneranno in disponibilità dell'Amministrazione comunale in perfetto stato di efficienza, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso

Il Conduttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli citati nel presente avviso.

Alla scadenza del contratto i beni locati ritorneranno nella disponibilità del Comune nel normale stato di efficienza e funzionalità, salvo il naturale deperimento dovuto alla vetustà e all'uso.

Il locatario ha facoltà di introdurre nuovi manufatti edili e/o propri arredi e attrezzature, funzionali all'attività, senza oneri a carico del Comune, previa comunicazione allo stesso ed ad eventuali autorizzazioni da enti terzi, che può inibire motivatamente la loro installazione, nonché previo ottenimento dei permessi e/o autorizzazioni edilizie per le nuove opere e/o modifiche,

Ai sensi della normativa sulla protezione dei dati personali (GDPR) si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Ente appaltante unicamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Santa Sofia.

Il responsabile del procedimento è: l'Arch. Lucia Dignani, funzionario dell'UTC del Comune di Santa Sofia; Per informazioni è possibile contattare i tecnici alla mail lucia.dignani@comune.santa-sofia.fc.it e serena.innocenti@comune.santa-sofia.fc.it - e/o al telefono 0543974520-22.

Per quanto non detto nel presente atto, le parti si rimettono al vigente Regolamento dei Contratti e alle vigenti disposizioni regolamentari o di legge in materia.

_____, (data protocollo)

Il Responsabile Settore patrimonio

documento firmato digitalmente

Allegati al bando:

- all. 1 – planimetria e stato di consistenza dell'immobile;
- all.2 – elenco manutenzioni;
- all. A-1 - DOMANDA di partecipazione e DICHIARAZIONE unica sui requisiti;
- all.A-2_ modello verbale di sopralluogo;
- all. B-1 - Modello base per Offerta tecnica
- all. B-2 – Modello offerta economica.