

## COMUNE DI TRAREGO VIGGIONA

Provincia del VCO

### **BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE/LOCAZIONE DI DUE APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN CONTRADA SAN MAURO 9 DI CUI UNO PER APERTURA AFFITTACAMERE/GUEST HOUSE.**

Visti i seguenti atti:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 25/07/2023 del Comune di Trarego Viggiona ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO - INDIZIONE ASTA PUBBLICA PER CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI DUE APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN TRAREGO VIGGIONA, CONTRADA SAN MAURO, 9";
- la Determinazione n. 114 del 19/09/2023 di approvazione del bando in oggetto e relativi allegati e indizione della gara;

#### **SI RENDE NOTO**

Che è pubblicato un bando per l'assegnazione in concessione/locazione di due appartamenti di proprietà comunale siti in Contrada San Mauro 9 di cui uno per apertura affittacamere/guest house.

#### **1) AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

Denominazione: Comune di Trarego Viggiona

Indirizzo postale: Via Passo Piazza 1

Contatto: Ufficio Tecnico Comune di Trarego Viggiona

Telefono: 0323 797886 – protocollo@comune.traregoviggiona.vb.it

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Sebastian Nicolai

#### **2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE**

L'Amministrazione Comunale di Trarego Viggiona intende procedere all'assegnazione in locazione di due unità immobiliari site al secondo piano della palazzina "ex scuole" di Trarego Viggiona in Contrada San Mauro, 9, una delle quali da adibire ad affittacamere/Guest house come da Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere – LR 13/2017 e Reg 4/2018 e s.m.i.

L'amministrazione come da delibera di Giunta n. 65 del 25/07/2023 apprezza particolarmente:

- a. proposte che prevedano un progetto di valorizzazione e tematizzazione della *guest house* che metta in primo piano la valenza artistica del territorio (in particolare il legame con manifestazione "Sentiero d'Arte").
- b. la possibilità di svolgere servizio di apertura e chiusura del museo tattile situato al piano terra con la possibilità di attivare, in determinati spazi da concordare con l'Amministrazione, attività di valore culturale legati all'arte (atelier, lezioni di pittura per adulti, corsi per bambini, ecc...).
- c. il manifestato interesse di procedere allo spostamento della residenza presso l'alloggio entro 12 mesi dall'assegnazione del medesimo.

Le unità immobiliari sono così identificate:

1. C.F. COMUNE DI TRAREGO VIGGIONA, **foglio 24 mappale 381 subalterno 5**, Strada Comunale vecchia di Cheglio, Piano 1°, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, rendita €. 278,89 (in corso variazione catastale);
2. C.F. COMUNE DI TRAREGO VIGGIONA, **foglio 24 mappale 381 subalterno 6**, Strada Comunale vecchia di Cheglio, Piano 1 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5 vani, rendita €. 309,87;

L'accesso alle unità immobiliari si effettua da corridoio accessibile dal vano scala comune al piano terreno.

I due appartamenti sono simili nella disposizione e nel numero dei vani, ma l'unità identificata al subalterno 5 è stata oggetto di recente ristrutturazione edilizia.

L'unità identificata al subalterno 5 è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni con piccolo terrazzo di pertinenza.

L'unità identificata al subalterno 6 è composta anch'essa da ingresso, cucina, soggiorno, due camere un bagno solo, ma tre ampi terrazzi di pertinenza.

Gli attestati di prestazione energetica e la variazione catastale dell'immobile sub. 5 sono in corso di completamento.

### **3) DURATA DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE**

La concessione in locazione deve avvenire mediante contratti di locazione di durata pari a 4 (quattro) anni con tacito rinnovo di ulteriori anni 4 (quattro), in applicazione a quanto disposto dalla legge 392 del 27/07/1978.

### **4) IMPORTO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA**

I canoni di locazione dovuti dal locatario al Comune di Trarego Viggiona, posti a base d'asta, ammontano a:

- Appartamento identificato al Foglio 24 mappale 381 sub. 6 pari a 5.400,00 € l'anno, che rimarrà in uso esclusivo al nuovo locatario;
- Appartamento identificato al Foglio 24 mappale 381 sub. 5 è pari a 7.800,00 € l'anno destinato alla realizzazione di un AFFITTACAMERE "guest house";

Il canone di locazione è soggetto esclusivamente al rialzo.

### **5) SOGGETTI AMMESSI**

Possono partecipare alla gara i seguenti soggetti:

1. Le persone fisiche
2. Le ditte individuali;

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare l'offerta secondo il termine e le modalità indicati nel presente bando ed allegando la documentazione attestante i requisiti di partecipazione come appresso previsto.

## 6) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti, **a pena di esclusione**, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

### 6.1) REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA-PROFESSIONALE

- Possesso delle capacità operative sufficienti a garantire la regolare ed efficace gestione (**requisito dimostrabile mediante autocertificazione da allegare ai fini dell'ammissione alla gara**);

### 6.2) REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

- Possesso delle capacità economico/finanziaria sufficienti a garantire la regolare ed efficace gestione (**requisito dimostrabile mediante autocertificazione da allegare ai fini dell'ammissione alla gara**);

Si rammenta che le dichiarazioni mendaci sono punite con le sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. n. 445/2000.

Non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussistano:

1. le cause di esclusione indicate agli art. 94, 95, 96, 97, 98 del d.lgs. 36/2023.
2. le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165 e che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.
3. Gli operatori economici aventi sede, residenza o domicilio nei paesi inseriti nelle c.d. "black list" di cui al decreto del Ministro delle finanze del 4 maggio 1999 e al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 21 novembre 2001 devono essere in possesso, pena l'esclusione dalla gara, dell'autorizzazione in corso di validità rilasciata ai sensi del d.m. 14 dicembre 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi (art. 37 del d.l. 3 maggio 2010, n. 78).

## 7) SOPRALLUOGO

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono, al fine della formulazione dell'offerta, effettuare un sopralluogo presso gli immobili di proprietà comunale siti in Contrada San Mauro, 9 entro **7** giorni antecedenti il termine della scadenza per la presentazione dell'offerta.

L'effettuazione del sopralluogo è obbligatoria, **a pena di esclusione dalla gara** e dovrà essere effettuata dall'interessato o da altro soggetto appositamente delegato.

Per il sopralluogo, i soggetti interessati dovranno preventivamente prenotarsi attraverso l'invio di e-mail all'indirizzo [protocollo@comune.traregoviggiona.vb.it](mailto:protocollo@comune.traregoviggiona.vb.it)

Al termine del sopralluogo, la dichiarazione (**Allegato Modello "B"**) sottoscritta dal soggetto interessato o delegato verrà controfirmata dal Funzionario incaricato del Comune di Trarego Viggiona.

## 8) TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione dell'offerta corredata dalla relativa documentazione richiesta dovrà pervenire in forma cartacea secondo le modalità stabilite nel presente bando.

Le offerte devono essere redatte in lingua Italiana.

Gli allegati messi a disposizione sul sito [www.comune.traregoviggiona.vb.it](http://www.comune.traregoviggiona.vb.it) devono essere scaricati e compilati.

TUTTE LE BUSTE DOVRANNO ESSERE INSERITE IN UN UNICO PLICO CON LA DICITURA "GARA PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI DUE APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN CONTRADA SAN MAURO 9"

Il termine indicato nel timing è perentorio; il recapito del plico è in ogni caso a rischio esclusivo dell'offerente e la Stazione Appaltante non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi del ritardo o del mancato recapito.

<i>Limite di tempo per svolgimento sopralluogo</i>	16/10/23	12:00
<i>Fine periodo per il deposito del plico contenente l'offerta <b><u>firmata in originale</u></b></i>	23/10/23	12:00
<i>Apertura delle buste</i>	24/10/23	15:00
<i>Pubblicazione della graduatoria</i>	<i>Successivamente alla conclusione della procedura di gara</i>	

Saranno escluse le offerte, espresse in modo indeterminato così che non sia possibile desumere con certezza la volontà dell'offerente, od alternative.

Verranno automaticamente escluse dalla gara le offerte che presentino:

- 1) Deposito dell'offerta oltre i tempi previsti dal presente bando;
- 2) Offerte prive di firma in originale;
- 3) Offerte che presentino errori di compilazione tale per cui è impossibile comprenderne il significato.

#### **9) SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA**

Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. 445/2000, ivi compresi la domanda di partecipazione devono essere sottoscritte dall'interessato.

La sottoscrizione di una dichiarazione o documento è richiesta la firma in originale.

La documentazione, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del d.p.r. 445/2000. Ove non diversamente specificato è ammessa la copia semplice.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione in lingua italiana.

#### **10) CONTENUTO BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Nella "Documentazione amministrativa" devono essere contenuti i seguenti documenti:

**10.1- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE redatta secondo l'allegato Modello "A" sottoscritta dal partecipante.**

La domanda di partecipazione di cui sopra dovrà altresì, contenere la dichiarazione con la quale il concorrente dichiara:

1. per quanto a propria conoscenza, ai fini del monitoraggio di cui all'art. 1, comma 9, letterae), della Legge n. 190/2012:
  - che non sussistono relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti dell'impresa e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione Aggiudicatrice e gli Amministratori comunali;
  - Oppure
  - che sussistono le seguenti relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti dell'impresa e i dirigenti, i dipendenti e gli Amministratori comunali:.....

(Attenzione: in quest'ultimo caso indicare nella presente dichiarazione i nominativi dei soggetti con relazioni di parentela o affinità e relativa tipologia);

2. di aver preso visione e di accettare senza condizioni o riserva alcuna tutte le norme e disposizioni contenute nel Bando di Gara;
3. di essere consapevole che la Pubblica Amministrazione ha facoltà di procedere a idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive e /o autocertificazioni effettuate. e che l'offerta resta valida ed impegnativa per 180 giorni dalla data della sua presentazione;
4. di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 D.lgs. 30/06/2003, n. 196e s.m.i., che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per la gara di cui all'oggetto;

**10.2- Allegato Modello "B" relativo all'avvenuto sopralluogo** con il quale si attesta che l'interessato ha preso visione dei luoghi oggetto della concessione. Al termine della presa visione verrà rilasciata attestazione su apposito modello (Modello B) che l'operatore economico dovrà inserire nella busta della documentazione amministrativa.

**10.3- Allegato Modello "C" dichiarazione del possesso dei requisiti di ordine generale di capacità giuridica a contrattare con la P.A. di cui all'art. 94, 95, 96, 97, 98 del D.Lgs. 36/2023.**

#### **Dichiarazione requisiti capacità tecnica-professionale**

- **Autocertificazione dell'interessato circa il possesso delle capacità operative** sufficienti a garantire la regolare ed efficace gestione.

#### **Dichiarazione requisiti di capacità economico-finanziaria**

- **Autocertificazione dell'interessato circa il possesso delle capacità economiche** sufficienti a garantire la regolare ed efficace gestione.

### **11) CONTENUTO BUSTA B – OFFERTA TECNICA (relazione)**

L'offerta tecnica, sottoscritta dall'interessato, dovrà essere composta dalla **relazione illustrativa** che contenga gli elementi utili all'applicazione dei criteri di valutazione indicati al successivo art. 13 del presente bando.

### **12) CONTENUTO BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA**

L'Offerta economica (**allegato Modello "D"**), **a pena di esclusione**, deve il rialzo percentuale unico, espresso in cifre e lettere, per ciascuno degli alloggi da concedere in locazione.

L'offerta economica, **a pena di esclusione**, è sottoscritta con le modalità indicate nel presente bando. Sono inammissibili le offerte economiche pari all'importo a base d'asta o in ribasso.

### **13) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

- OFFERTA TECNICA → punti 70 come di seguito attribuiti:

L'offerta dovrà consistere in relazione di max 4 facciate (formato pagina A4, carattere dimensione min 12 punti). Si avverte che la commissione, in caso di relazioni che superino il limite indicato, attribuirà il punteggio limitandosi all'esame del contenuto delle prime 4 facciate.

**PROGETTO di ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI: max punti 20 (A)**

Il progetto dovrà evidenziare l'organizzazione degli spazi attribuiti in locazione/concessione, con indicazione preliminare delle attrezzature e arredi oltreché delle attività che vi sarebbero svolte, misure per ottimizzare il contenimento delle spese e per potenziare la valorizzazione.

*Criterio motivazionale: migliore organizzazione degli spazi in modo da rendere fruibile e valorizzabile la struttura.*

**PROGETTO di VALORIZZAZIONE DELLA STRUTTURA: max punti 35 (B)**

La fruizione della struttura e la creazione di sinergie con soggetti istituzionali e associativi del territorio e fuori del territorio a scopo di promozione turistica.

*Criterio motivazionale: maggiore pluralità di sinergie e di interrelazioni tra soggetti, tipologia e grado degli impatti stimati, attrattività creata sul territorio; maggior tempestività di realizzazione; interrelazione con reti di promozione esistenti sul territorio a livello locale, sovralocale;*

**SERVIZI (ed altro) MIGLIORATIVI: max punti 10 (C)**

Indicare le attività/servizi/forniture migliorativi proposti (es. apertura del museo tattile).

*Criterio motivazionale: rispondenza delle migliorie ad una maggiore attrattività e fruibilità della struttura; maggior tempestività nella realizzazione; natura delle migliorie (prevalenza per migliorie costituite da attrezzature da lasciare poi in disponibilità dell'ente, piccole manutenzioni ulteriori, ecc.). Tutte le proposte migliorative, prima del loro inizio, dovranno acquisire il nulla-osta dell'Amministrazione comunale.*

**SPOSTAMENTO DELLA RESIDENZA: max punti 5 (C)**

Fermo restando l'obbligo di stabilire la propria dimora continuativa nell'alloggio sito al sub 6, l'impegno allo spostamento della residenza entro 12 mesi dall'aggiudicazione assicura l'ottenimento di ulteriori punti.

*Criterio motivazionale: maggiore pluralità di sinergie e di interrelazioni tra soggetti del territorio e radicamento nello stesso.*

Tutte le attività proposte nell'offerta tecnica dovranno acquisire prima del loro svolgimento il parere vincolante dell'Amministrazione comunale.

Il punteggio verrà attribuito secondo la seguente formula:  $P = (A+B+C+D)/70 * 70$  dove A, B, C, D sono i punteggi attribuiti discrezionalmente dalla commissione di gara.

La somma di A+B+C+D dovrà essere almeno pari a 39 punti, pena l'esclusione.

- OFFERTA ECONOMICA → punti 30 come di seguito attribuiti:

La valutazione dell'offerta economica e l'attribuzione del punteggio sarà calcolato tramite proporzione in base all'aumento unico percentuale sul canone concessorio dei due immobili (complessivamente pari a € 1.100,00/mese).

Verrà attribuito il punteggio massimo di 30 punti all'offerta migliore. Alle restanti offerte verranno attribuiti i rispettivi punteggi secondo la seguente formula:

$$V_{ai} = (R_a \times 30) / R_{max}$$

Dove:

V<sub>ai</sub>= Coefficiente della prestazione dell'offerta rispetto al punteggio massimo attribuibile all'offerta economica

R<sub>a</sub>= Valore offerto dal concorrente

R<sub>max</sub>= Valore dell'offerta più conveniente

L'appalto verrà aggiudicato al concorrente che, fra quelli ammessi a partecipare, avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo, come sommatoria dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione (qualità/prezzo).

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		PUNTEGGI
A	OFFERTA TECNICA	MAX 70 PUNTI
B	OFFERTA ECONOMICA	MAX 30 PUNTI
TOTALE		100 PUNTI

#### **14) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

Le operazioni di gara avranno inizio il giorno **24/10/2023** presso la sede del Comune di Trarego Viggiona.

Le varie fasi procedurali della gara verranno effettuate da una Commissione di gara, nominata con apposita determinazione successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte che, in armonia con le disposizioni contenute nel Bando, esaminerà tutta la documentazione pervenuta, valuterà le offerte tecniche ed economiche e provvederà ad effettuare la conseguente aggiudicazione degli immobili.

#### **15) SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del D.lgs 36/2023.

#### **16) OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario ha l'obbligo di prendere in consegna gli immobili e di utilizzarli secondo la loro specifica destinazione sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità ottemperando a quanto proposto in sede di gara.

#### **17) INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Le informazioni o richieste di chiarimento potranno essere richieste esclusivamente tramite la mail al seguente indirizzo [protocollo@comune.traregoviggiona.vb.it](mailto:protocollo@comune.traregoviggiona.vb.it) non oltre il termine di giorni 7 dalla scadenza di presentazione dell'offerta.

Le domande pervenute oltre tale termine non saranno prese in considerazione. Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

#### **18) TUTELA DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti di cui al Reg. UE 2016/679 (G.D.P.R.) e del D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101 recante "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)" i dati personali raccolti nel procedimento di gara saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale sono stati resi. Il titolare del trattamento è il Comune di Trarego Viggiona, nei confronti del quale l'interessato potrà far valere i diritti previsti dal citato Decreto.

## 19) ALLEGATI

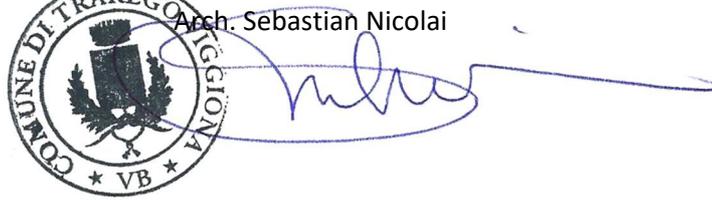
- MODELLO "A" – istanza di partecipazione
- MODELLO "B" – dichiarazione di avvenuto sopralluogo
- MODELLO "C" – dichiarazione del possesso dei requisiti di ordine generale (D.lgs 36/23)
- MODELLO "D" – offerta economica
- FRONTESPIZIO PER RELAZIONE
- PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI

## 20) PUBBLICAZIONE

Il presente bando è pubblicato presso l'Albo pretorio on line e sito web del Comune di Trarego Viggiona.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Arch. Sebastian Nicolai

The image shows the official seal of the Comune di Trarego Viggiona, which is circular and contains the text "COMUNE DI TRAREGO VIGGIONA" and "VB" with two stars. Overlaid on the seal is a handwritten signature in blue ink.

Trarego Viggiona, 20/09/2023