

BANDO DI GARA

OGGETTO: PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE UBICATO NEI GIARDINI PIAN D'ASCHE' – C.SO REGINA MARGHERITA CON DESTINAZIONE AD ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE - BAR

1) INFORMAZIONI SULL' IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della procedura di cui al presente bando è ubicato nei Giardini Pian d'Aschè con accesso da C.so regina Margherita,– identificato al catasto fabbricati del Comune di Ospedaletti al Foglio 10, particella 365 – piano terra e piano primo – superficie catastale lorda 70 mq , con esclusione del piano interrato che rimane inserito nella concessione per la gestione degli attigui campi da tennis.

2) SISTEMA DI GARA

Procedura aperta con offerte segrete disciplinata da: r.d. 2440 /1923 e r.d. 827/1924 - d. l.vo 36/2023 per quanto applicabile - **termine ultimo per la presentazione delle offerte: lunedì 15 dicembre 2025 - ore 12,00.**

Responsabile del Servizio Patrimonio: Dott. Marcello Prata -
prata.marcello@comune.ospedaletti.im.it – tel. 01846822312

Responsabile del procedimento : Dott.ssa Giulia di Guardo – diguardo.giulia@comune.ospedaletti.im.it – tel. 01846822323

Referente per richiesta appuntamento per sopralluogo: Dott. Andrea Bonfà – bonfa.andrea@comune.ospedaletti.im.it tel. 01846822342

3) VALORE e DURATA DEL CONTRATTO

Il canone annuo a base di gara stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 06.11.2025 è di € 6.000,00 (euro seimila,00) e verrà definitivamente determinato a seguito dell'aggiudicazione in base all'offerta al rialzo; il canone sarà oggetto di rivalutazione a partire dal secondo anno, secondo la variazione annuale degli indici ISTAT pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale, in misura pari al 75% della stessa.

Detto importo dovrà essere pagato in due rate semestrali anticipate entro il 5 gennaio ed il 5 luglio di ogni anno, salvo la prima da corrispondersi entro la data della stipula.

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), rinnovabile tacitamente per ulteriori anni 6 (sei), secondo la disciplina di cui agli artt. 27, 28 e 29 della l. 27 luglio 1978, n. 392 e succ. mm. e ii., che integralmente si richiama, a decorrere dall'immissione nella disponibilità dell'immobile **senza peraltro possibilità di ulteriori rinnovi taciti in considerazione della natura dell'ente proprietario, tenuto all'affidamento di contratti nelle forme dell'evidenza pubblica. Il Comune di Ospedaletti, ente proprietario, provvederà quindi a dare disdetta nei termini di legge al fine del rilascio dell'immobile alla scadenza del secondo periodo di anni sei.**

Il contratto sarà soggetto ai disposti della legge e del codice civile, e a quanto previsto dallo schema contrattuale già definito e allegato al presente bando; si precisa che in fase di stipula potranno essere apportate allo stesso modifiche e/o integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale dello schema approvato.

Il Comune di Ospedaletti si riserva la facoltà di vendita dell'immobile, salvo la prelazione legale in favore del conduttore.

4) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione verrà effettuata con il criterio **dell'offerta economicamente più vantaggiosa**, basata sugli elementi tecnici e sugli elementi economici di seguito riportati e meglio descritti nel disciplinare di gara nelle loro caratteristiche e nelle modalità di valutazione ed attribuzione del punteggio:

Offerta Economica: punteggio massimo: 20 suddiviso secondo i seguenti criteri:

- rialzo sul canone di locazione : massimo 10 punti così attribuiti:

punti 10 al maggior rialzo

punti determinati in base a calcolo proporzionale a tutti gli ulteriori ribassi minori.

- periodo offerto per il recupero della quota consentita del costo dell'offerta tecnica (criteri I e II) entro i primi sei anni : massimo punti 10 così attribuiti:
- primo anno : punti 1
- dal secondo al terzo anno: aggiunta di punti 1,5 per anno
- anni dal quarto al sesto : aggiunta di punti 2 per ciascun anno.

Offerta tecnica: punteggio massimo 80 suddiviso secondo i seguenti criteri:

I) fornitura e posa di box prefabbricato per la segreteria del tennis delle dimensioni indicative 3*3.5 ml (la posizione prevista per la nuova struttura è la copertura del locale deposito adiacente alla palestra comunale previa realizzazione di sottofondo di protezione del manto di impermeabilizzazione esistente, come da scheda allegata, tuttavia l'offerta potrà proporre soluzioni alternative prevedendo tutte le opere necessarie per fornire e posare la nuova struttura : punti 40 attribuiti secondo i seguenti sub criteri:

a) valore economico comprese spese di spedizione, montaggio e correlate alla posa : massimo punti 20;

b) valore strutturale, estetico, funzionale: massimo 20 punti suddivisi con riferimento ai seguenti requisiti:

- Caratteristiche tecniche (Qualità dei materiali delle strutture, della coibentazione dei serramenti):

punti 10

- Compatibilità paesaggistica (Valutazione dell'integrazione nel contesto paesaggistico di pregio , qualità delle scelte architettoniche e delle finiture) :

punti 5

- Funzionalità per lo specifico utilizzo (Valutazione della funzionalità dell'opera proposta)

punti 5

II) Intervento di abbattimento barriere architettoniche mediante realizzazione di rampa di accesso alla terrazza: punti 30 attribuiti secondo i seguenti sub criteri:

- Qualità dell'opera dal punto di vista architettonico e dell'inserimento paesaggistico;

punti 15

- Qualità dei materiali previsti ai fini dell'uso e della successiva manutenzione

punti 15

III) eventuali opere interne di manutenzione straordinaria correlate a scelte imprenditoriali di miglioramento / implementazione dell'uso del locale: punti 10 attribuiti secondo i seguenti sub criteri:

- Caratteristiche tecniche degli interventi proposti (suddivisione degli spazi, qualità dei materiali ecc.)

punti 5

- Incidenza degli interventi sulla funzionalità del locale (implementazione utilizzo e relativo adeguamento a norme specifiche)

Punti 5

Precisazioni in ordine agli elementi dell'offerta tecnica:

- Le spese relative al **criterio I ed al criterio II saranno recuperabili** dall'offerente aggiudicatario, secondo il piano che lo stesso presenterà nella propria offerta economica;
- Le spese di cui **al criterio III non saranno recuperabili**, considerato che la scelta in merito è esclusivamente correlata ad una discrezionale libera scelta imprenditoriale dell'offerente/aggiudicatario.

N.B.

- Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria degli impianti elettrico , idrico e fognario saranno a carico del locatore, Comune di Ospedaletti, le spese per interventi indispensabili di messa a norma o ripristino corretto funzionamento attinenti gli impianti ad oggi esistenti escluse modifiche /

implementazioni/ potenziamenti degli stessi che non siano strettamente necessarie alla messa a norma dell'immobile per la specifica attività;

- Tutti gli ulteriori interventi straordinari comportanti modifiche dei detti impianti correlate al potenziamento dell'utilizzo dei locali restano a carico del conduttore.

L'immobile verrà locato in favore del concorrente che avrà ottenuto globalmente il punteggio più alto.

La valutazione delle offerte tecniche pervenute sarà rimessa ad una apposita Commissione, da costituire e nominare, nel rispetto delle previsioni normative in materia.

5) CAUZIONI E GARANZIE ASSICURATIVE

Per la partecipazione alla procedura con il presente bando indetta ciascun concorrente dovrà presentare una **CAUZIONE PROVVISORIA**, costituita con fideiussione bancaria o polizza assicurativa, valida per almeno centottanta giorni successivi al termine di presentazione dell'offerta, di € 1.440,00 (euro millequattrocentoquaranta,00) pari al due per cento dell'importo a base di gara del canone di locazione per anni 6+6).

La garanzia costituita dagli operatori economici non aggiudicatari sarà svincolata mediante apposita comunicazione inviata d'ufficio entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva; la garanzia provvisoria versata dall'operatore economico aggiudicatario sarà invece trattenuta fino alla stipulazione del contratto, momento in cui verrà costituita la **CAUZIONE DEFINITIVA** che sarà pari a tre mensilità del canone offerto in sede di gara, da versare direttamente al Comune, con restituzione a fine contratto, ed al 10% del valore dell'offerta tecnica complessiva, che potrà essere costituita mediante versamento diretto o mediante polizza fidejussoria, da restituire / svincolare al buon esito della verifica di corretta e completa esecuzione dell'offerta tecnica.

L'aggiudicatario / Conduttore è tenuto a stipulare le seguenti polizze assicurative:

- polizza assicurativa conto i rischi della responsabilità civile di cui i massimali minimi a cui fare riferimento sono:

- € 1.000.000,00 per persone;

- € 100.000,00 per cose;

Le polizze assicurative dovranno essere consegnate in copia al Comune all'atto della stipula del contratto di locazione.

Il concessionario resta per contro obbligato a risarcire qualsiasi danno, anche per la parte che eccedesse le somme obbligatoriamente assicurate, che costituiscono esclusivamente dei minimi contrattualmente prescritti e che pertanto non limitano la sua possibilità di adeguare la copertura assicurativa al maggiore rischio che egli ritenga connesso con la gestione.

6) CONDIZIONI DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Le modalità di conduzione dell'immobile sono specificate nel contratto di locazione, allegato al presente bando, quale parte sostanziale.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione della superficie, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario. Le caratteristiche e le dimensioni del bene, pertinenze, eccetera, sono quelle sopra indicate.

L'immobile deve obbligatoriamente essere destinato all'attività nel presente bando indicata, per tutta la durata della locazione.

L'aggiudicatario ai sensi di quanto specificatamente disposto dal modello di contratto allegato al presente bando, è tenuto a garantire il servizio con particolare riguardo ad eventuali manifestazioni, gare, tornei organizzati nell'ambito della concessione per la gestione dell'adiacente impianto sportivo per il gioco del tennis, di proprietà comunale affidato in concessione alla Sanremo Tennis S.S.D.

La gestione dell'attività a cui è destinato l'immobile sarà svolta dal conduttore sotto la sua esclusiva responsabilità; potrà essere nominato un preposto ai sensi e per gli effetti della legge regionale in materia, di cui dovranno essere a tempo debito forniti ai competenti uffici tutti i dati identificativi.

L'aggiudicatario **non potrà sublocare l'immobile o affidarne a qualsiasi titolo la gestione** ad altri soggetti, **pena la risoluzione del contratto.**

7) PRESA VISIONE DEI LUOGHI E DEI DOCUMENTI

L'unità immobiliare, dalla data di pubblicazione del presente bando fino a cinque giorni precedenti la data di presentazione dell'offerta, potrà essere visitata nei giorni di lunedì e giovedì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, previo richiesta di appuntamento a mezzo e-mail o telefono.

Gli interessati nei giorni e nell'orario suddetti possono prendere visione anche degli atti di gara per l'affidamento in locazione dell'immobile, presso la sede comunale.

Della visione degli atti di gara e del sopralluogo alla struttura verrà rilasciata attestazione (Allegato A al Bando) a firma dell'incaricato da allegare al Modello Dichiarazione (all. B del disciplinare di gara) a pena di esclusione dalla gara.

La richiesta di visione degli atti, di rilascio di copie, nonché di visita di sopralluogo, dovrà essere effettuata dal soggetto che parteciperà alla gara, o da un suo delegato (risultante da attestazione scritta, firmata e con allegata fotocopia di un documento d'identità del delegante).

8) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA E REQUISITI

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti, persone fisiche o persone giuridiche, che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) non trovarsi in nessuna delle situazioni di cui agli artt. 94 e 95 del D. lgs. n. 36/2023, per quanto applicabili all'offerente in base alla sua natura giuridica;
- 2) essere iscritti alla C.C.I.A.A. o registro analogo per soggetti non aventi sede in Italia, oppure, se non ancora iscritti, impegno ad iscriversi prima della stipula del contratto e quindi dell'inizio dell'attività, fermo comunque l'obbligo di possedere i requisiti necessari per all'iscrizione alla data di presentazione dell'istanza di partecipazione alla procedura aperta in indizione;
- 3) per le persone fisiche inoltre:
 - essere in possesso della cittadinanza/nazionalità italiana, ovvero la cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea, ovvero la cittadinanza extraeuropea purché in regola con il permesso/carta di soggiorno;
 - di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili con insussistenza a proprio carico di sentenze dichiarative di interdizione o inabilitazione e che non sono in corso a proprio carico i relativi procedimenti;
- 4) possedere i requisiti morali di cui all'art. 12 della L.R. 1 del 03.01.2007, in proprio se offerente persona fisica, in capo al legale rappresentante ed ai soggetti di cui al comma 6 del citato articolo se offerente persona giuridica;
- 5) possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 13 della L.R. 1 del 03.01.2007, fermo restando che in mancanza di tali ultimi requisiti in caso di aggiudicazione deve essere nominato un preposto che ne sia in possesso, **con esplicita dichiarazione di ciò nell'istanza di partecipazione.**

9) AGGIUDICAZIONE

La gara tramite asta pubblica **AVRÀ INIZIO ALLE ORE 12,30 DEL GIORNO LUNEDÌ 15 dicembre 2025** e verrà aggiudicata a favore del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio sulla base dei criteri e delle valutazioni previste nel disciplinare di gara.

L'aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida.

Nel caso di più offerte che abbiano ottenuto uguale punteggio **si procederà ad una gara fra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte.** In caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

Il seggio di gara, composto dal responsabile del Servizio patrimonio e da altro dipendente comunale del medesimo ufficio, all'uopo nominato, provvederà ai seguenti adempimenti:

- verifica della regolarità dei plichi presentati;

- esame della documentazione amministrativa riguardante l'ammissione alla procedura, con verifica della completezza e correttezza delle dichiarazioni concernenti il possesso dei requisiti richiesti, e conseguente ammissione dei partecipanti con documentazione regolare;
- apertura delle buste contenenti l'offerta tecnica ai fini della mera verifica della completezza e regolarità formale del contenuto e nuova chiusura di tali buste (**in seduta pubblica**);

La Commissione di gara, nominata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte, procederà alle seguenti operazioni di gara:

- Valutazione dell'offerta tecnica e attribuzione dei punteggi (in seduta **riservata**);
- Apertura busta contenente offerta economica, attribuzione del relativo punteggio e formazione della graduatoria ottenuta sommando tutti i punteggi conseguiti dai partecipanti, con conseguente aggiudicazione (in seduta **pubblica**).

Alle sedute pubbliche sono ammessi a presenziare i concorrenti persone fisiche o legali rappresentante dei concorrenti persone giuridiche, oppure soggetti muniti di idonea delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. E' ammesso un solo oggetto per ciascun concorrente.

Le riunioni della Commissione aggiudicatrice, in seduta pubblica, si svolgeranno presso la sede del Comune di Ospedaletti, via XX Settembre 34 - Sala del Consiglio, a seguito della chiusura delle operazioni del seggio nella giornata del 15 dicembre 2025, con comunicazione sul sito istituzionale del Comune di ora e data delle eventuali successive sedute .

Il verbale della seduta pubblica per l'aggiudicazione, dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, l'attribuzione del relativo punteggio e la formazione della graduatoria, sarà reso noto previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito internet dell'ente, nella sezione amministrazione trasparente, la cui predetta pubblicazione equivale a notifica per le ditte partecipanti, a tutti gli effetti di legge.

Alla ditta aggiudicataria, dopo la verifica da parte della stazione appaltante dei requisiti previsti dalla legge, verranno richiesti gli atti e l'assolvimento degli adempimenti necessari per giungere alla stipula del contratto di locazione.

L'offerta resterà valida fino a 180 giorni dalla data della sua presentazione e la ditta aggiudicataria dovrà presentarsi, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, alla stipula del contratto nel termine che verrà comunicato dall'Amministrazione. La mancata sottoscrizione del contratto nei termini previsti per mancata presentazione della documentazione richiesta all'aggiudicatario o per altre cause a quest'ultimo imputabili, consentirà al Comune di Ospedaletti di proclamare la decadenza dell'aggiudicazione.

L'Amministrazione si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di revocare o annullare in ogni fase della gara il presente bando, o di non procedere all'apertura delle buste oppure di non procedere all'aggiudicazione e, di conseguenza, non dare luogo a contratto, senza che i concorrenti abbiano niente a pretendere ad alcun titolo per il fatto di aver presentato l'offerta.

Possono partecipare alle suddette operazioni di gara eventuali consulenti o esperti richiesti dalla Commissione.

Il bando, il disciplinare di gara, lo schema del contratto di locazione, l'istanza, i moduli necessari per produrre l'offerta vengono pubblicati, per almeno 35 giorni prima dell'espletamento della gara, all'albo pretorio on line del Comune, sul sito istituzionale : www.comune.ospedaletti.im.it, , dove possono essere consultati e scaricati.

Oltre alla pubblicazione sull'albo, si procederà a pubblicazione:

- sul medesimo sito ufficiale del comune nella sezione Amministrazione trasparente - "Bandi di gara e contratti";
- e per almeno 15 giorni prima della scadenza:
- mediante affissioni per le vie cittadine;
- per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale;

10) ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi del REGOLAMENTO UE N. 679/2016, del D. lgs. 196/2003 per quanto ancora in vigore e del vigente regolamento comunale in materia di trattamento dei dati personali si informa che:
le finalità cui sono destinati i dati raccolti nel presente procedimento di gara e le relative modalità di trattamento ineriscono all'espletamento della gara medesima;
il conferimento dei dati ha natura facoltativa, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi l'appalto, deve rendere la documentazione richiesta dalla scrivente Amministrazione in base alla vigente normativa;
la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dall'aggiudicazione;
i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: 1) il personale dell'Amministrazione implicato nel procedimento; 2) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241;
i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al Capo III del regolamento UE citato, cui si rinvia;
soggetto titolare del trattamento dei dati è il sindaco del comune di Ospedaletti

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della commissione al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano pretendere alcunchè al riguardo.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955 e ss.mm.ii.

Tutte le spese contrattuali, relative ai conseguenti atti, nessuna esclusa, saranno a carico del conduttore, salvo spese di registrazione da suddividersi in parti uguali tra conduttore e locatore.

Sono ammessi con riferimento alla procedura amministrativa di cui al presente bando:

ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria– entro 60 giorni a sensi artt. 21 e 23-bis della L. 6 dicembre 1971, n. 1034;

ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni a sensi art. 9 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Per ogni ulteriore controversia, non risolvibile in via amministrativa ma di natura civilistica, inerente il contratto da stipularsi, è competente il foro di Imperia.

Tutti i documenti e le informazioni complementari inerenti la gara possono essere richieste al Comune di Ospedaletti – Ufficio Patrimonio

La responsabile del procedimento è la dott.ssa Giulia Di Guardo , funzionario presso il Servizio Tecnico del Comune di Ospedaletti.

Ospedaletti,

IL RESPONSABILE del SERVIZIO PATRIMONIO

Dott. Marcello Prata

Allegati:

A) verbale sopralluogo

B) bozza di contratto