

**DISCIPLINARE DI GARA
PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
DESTINATO AD ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE
GARA DEL 15 DICEMBRE 2025**

PREMESSA

Il presente Disciplinare di gara forma parte integrante ed essenziale del bando di gara che si intende richiamato nel suo complesso.

Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare si rinvia al bando di gara, allo schema di contratto per la locazione dell'immobile in oggetto ed alla normativa vigente in materia di contratti pubblici D. Lgs N. 36/2023 e ss.mm.ii., per quanto analogamente applicabile.

ART. 1 - MODELLI DOMANDA PARTECIPAZIONE E OFFERTA ECONOMICA

Per facilitare la predisposizione della domanda di partecipazione e la presentazione delle offerte è stata predisposta la seguente documentazione facsimile:

- Modello contenente l'istanza di partecipazione (All. A)
- Modello contenente le dichiarazioni inerenti al possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione alla gara (All. B);
- Modello per la presentazione dell'offerta tecnica (All. C)
- Modello per la formulazione dell'offerta economica (All. D).

ART. 2 – ENTE AGGIUDICATORE

Comune di OSPEDALETTI - VIA XX SETTEMBRE 34 - 0184 68221 – sito internet: www.comune.ospedaletti.im.it, e-mail: comune@comune.ospedaletti.im.it

ART. 3 – PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La presente procedura di gara si svolge in base al disposto del R.D. 2440/1923 e R.D. 827/1924, e si applicano, per quanto possibile, le disposizioni compatibili del D. Lgs. n. 36/2023.

La locazione dell'immobile di proprietà comunale verrà aggiudicata mediante procedura aperta con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa.

I parametri di valutazione dell'offerta ed i relativi punteggi, nonché le metodologie di calcolo, sono indicati nel successivo art. 7.

ART. 4 – SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a partecipare alla procedura i soggetti persone fisiche e persone giuridiche che siano nel possesso, al momento della presentazione delle offerte, dei requisiti indicati al successivo art. 6.

ART. 5 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Gli operatori economici concorrenti **devono far pervenire** a proprie spese, il plico contenente l'offerta e la documentazione di cui al presente Disciplinare, in busta chiusa e sigillata, controfirmata in tutti i lembi di chiusura in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissione, **a pena di esclusione dalla gara** dell'operatore economico entro e **NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 15 dicembre 2025** al seguente indirizzo: **“Comune di Ospedaletti, via XX Settembre 34, C.a.p. 18014 Ospedaletti (IM)”**, a mezzo raccomandata del servizio postale, agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegna a mano all'ufficio protocollo dell'ente.

Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura:

“Procedura per l'affidamento in locazione dell'immobile comunale bar giardini Pian d'Aschè – scadenza lunedì 15 dicembre 2025, ore 12.00 – non aprire”.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, esso non giunga in tempo utile.

Si ribadisce che le offerte pervenute oltre il termine di scadenza fissato, anche se sostitutive od aggiuntive ad altre offerte già pervenute, verranno escluse dalla gara ed i relativi plichi non saranno aperti, ancorché le stesse siano state consegnate per l'inoltro al servizio postale in tempo utile.

Il suddetto plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla gara, tre buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura in modo da garantire la segretezza del contenuto, recanti l'intestazione del mittente e rispettivamente la seguente dicitura: **"BUSTA n.1 <<Documentazione amministrativa>>"**, **"BUSTA n. 2 <<Offerta tecnica>>"**, **"BUSTA n. 3, <<Offerta economica>>"**.

ART. 6 - REQUISITI DI AMMISSIONE – DOCUMENTAZIONE OFFERTA

I soggetti interessati dovranno inviare nei termini, con le modalità e all'indirizzo previsti nel precedente art. 5 la seguente documentazione:

6.1.BUSTA N.1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA".

La **BUSTA n. 1**, dovrà riportare la dicitura **"Documentazione amministrativa"** e contenere, **a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:**

A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE redatta in conformità al modello facsimile **allegato (A)** al presente Disciplinare, nonché **le DICHIARAZIONI**, rilasciate ai sensi degli artt. 46, 47 e 77 bis del D.P.R. 445/2000, redatte in conformità al modello facsimile **allegato (B)** al presente Disciplinare, con le quali il concorrente, assumendosene la piena responsabilità, attesta il possesso dei requisiti di seguito indicati e precisamente:

A.1) dichiara:

- se **persona fisica**:
 - di 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 e che non esistono a proprio carico sentenze dichiarative di interdizione o inabilitazione e che non sono in corso a proprio carico i relativi procedimenti ;
 - se **persona giuridica**:
 - il luogo della sede legale , i nominativi, le date ed i luoghi di nascita e codice fiscale degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari;
 - di **essere iscritto** nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura competente per territorio o nel Registro nazionale nel caso di Cooperative;
- o, in caso di soggetto non iscritto:**
- **di impegnarsi** a procedere all'iscrizione Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura competente per territorio prima della stipula del contratto di locazione qualora risulti aggiudicatario, **attestando** di trovarsi al momento della presentazione dell'istanza già in possesso dei requisiti necessari all'iscrizione;

A.2) dichiara che l'offerente non si trova in alcuna delle cause di esclusione dalla gare previste dall'art. 94 e dell'art. 95 del D. Lgs.36/2023;

A.3) dichiara che l'offerente non si trova, rispetto, ad un altro partecipante alla presente procedura, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporta che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, ovvero **dichiara** che l'operatore economico si trova in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile ma ha formulato autonomamente l'offerta e indica il concorrente con cui insiste tale situazione. Tale ultima dichiarazione, deve essere corredata, **a pena di esclusione dalla gara**, dai documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta, inseriti in separata busta chiusa;

A.4) dichiara di possedere i requisiti necessari all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande come stabiliti dalla Legge Regionale n. 1 del 03.01.2007, e precisamente:

- requisiti morali di cui all'art. 12 ;
- requisiti professionali di cui all'art. 13 ;

in caso il soggetto offerente non possieda i requisiti professionali:

- **Dichiara** che all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sarà preposto un soggetto in possesso dei necessari requisiti professionali;

A.5) dichiara di essersi recato sul posto e di aver preso visione dell'immobile, conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono aver influito o influire sulla determinazione della propria offerta e giudica, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata, accettando, senza condizioni e riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel Bando di gara, nel Disciplinare e nel Contratto di locazione.

(L'operatore economico per prendere visione dell'immobile dovrà contattare preventivamente l'ufficio patrimonio del Comune di Ospedaletti con le modalità previste dal bando, che rilascerà l'attestazione da allegare alla presente dichiarazione)

A.6) di assumere l'obbligo di:

- Fornire e posare, previa realizzazione di adeguato sottofondo di protezione del manto di impermeabilizzazione esistente, la struttura prefabbricata da destinare a servizio dell'impianto sportivo per il gioco del tennis, garantendo la disponibilità della struttura entro il termine di 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione, con le caratteristiche di cui alla propria offerta tecnica e con recupero della spesa nel tempo indicato nella propria offerta economica;
- realizzare intervento di abbattimento barriere architettoniche mediante realizzazione di rampa di accesso alla terrazza, come da progetto allegato alla propria offerta tecnica, con conclusione dei lavori entro e non oltre n. _____ dalla data della stipula del contratto;
- realizzare opere interne di manutenzione straordinaria correlate a scelte imprenditoriali di miglioramento / implementazione dell'uso del locale, come da progetto allegato alla propria offerta tecnica;

A.7) dichiara di essere a conoscenza della facoltà del Comune di vendita dell'immobile, salvo la prelazione legale in favore del conduttore;

A.8) dichiara che l'offerta impegna per 180 giorni decorrenti dal termini ultimo fissato dall'ente per la presentazione dell'offerta stessa;

A.9) dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti REGOLAMENTO UE N. 679/2016 e dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, per quanto ancora in vigore, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

B) CAUZIONE PROVVISORIA, costituita con fidejussione 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 prestata dall'operatore economico aggiudicatario sarà invece trattenuta fino alla stipulazione del contratto, momento in cui verrà costituita la cauzione definitiva.

C) **ATTESTATO DI PRESA VISIONE DEI LUOGHI E DEI DOCUMENTI**, come previsto all'art. 10 del Bando di gara;

D) **BANDO DI GARA E DISCIPLINARE**, da ritirare in copia presso l'Ufficio Patrimonio all'atto del sopralluogo, debitamente siglati su ogni pagina per accettazione di quanto negli stessi contenuto;

La domanda di partecipazione, le dichiarazioni previste rispettivamente dall'art. 6.1., **lettera A) e lettere da A.1) ad A.9)**, devono contenere, **a pena di esclusione dalla gara**, quanto previsto nei predetti articoli, devono essere sottoscritte, dal dichiarante persona fisica, dal titolare dell'impresa o dal legale rappresentante della società, con le modalità di cui all'art. 38 D.P.R. n. 445/2000, **ossia deve essere allegata, copia fotostatica di un documento d'identità, in corso di validità, del sottoscrittore.**

L'ente di riserva di effettuare le verifiche sulle dichiarazioni rese e di richiedere le certificazioni originali presso gli Enti competenti.

SOCCORSO ISTRUTTORIO

Sarà applicabile il soccorso istruttorio nei casi e con le modalità di cui all'art. 101 del d. lgs. 36/2025.

6.2. BUSTA N.2 "OFFERTA TECNICA"

La **BUSTA n. 2** dovrà riportare la dicitura **"OFFERTA TECNICA"** e dovrà contenere **a pena di esclusione dalla gara** :

- il **modello All. C** al presente disciplinare opportunamente compilato in ogni sua parte , e con marca da bollo da € 16,00, completo di allegati nel medesimo modello precisati per ciascuna componente dell'offerta e precisamente :

I) offerta manufatto : documenti (preventivi di fornitura , schede tecniche, ecc.) da cui si evincano le caratteristiche specifiche del manufatto offerto e precisamente:

- il costo, comprese spese di spedizione ed eventuali spese di montaggio (compresa la realizzazione sottofondo di protezione del manto di impermeabilizzazione esistente);

- le caratteristiche strutturali, i materiali, le misure, le finiture, le aperture e relativi serramenti ed ogni eventuale ulteriore specifica caratteristica tecnica;

- i tempi di consegna che dovranno essere garantiti entro e non oltre giorni 30 dalla stipula del contratto di locazione con apposita documentazione in merito (preventivi di spesa con attestazione specifica della ditta che ha rilasciato il preventivo in ordine all'esecuzione in caso di conferma d'ordine **oppure** documentazione tecnica che comprenda tale precisazione) ;

II) abbattimento barriere architettoniche : progetto esecutivo completo di quadro economico che determini l'importo complessivo dell'intervento e dichiarazione del tempo massimo per la conclusione dell'opera;

III) opere interne di manutenzione straordinaria correlate a scelte imprenditoriali di miglioramento / implementazione dell'uso del locale: progetto completo di quadro economico che determini l'importo complessivo dell'intervento e descriva e quantifichi gli interventi su impianti elettrico, idrico e fognario a carico dell'Ente **in quanto attinenti ad interventi indispensabili di messa a norma o ripristino corretto funzionamento degli 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;**

6.3 – BUSTA N. 3 "OFFERTA ECONOMICA "

La **BUSTA n. 3**, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, deve riportare la dicitura **"Offerta economica"** e dovrà contenere l'offerta economica, resa in bollo da Euro 16,00, da presentarsi in conformità al modello facsimile **allegato (D)** del presente Disciplinare, composta da:

- a) rialzo percentuale sul canone posto a base d'asta, espresso in cifre ed in lettere;
- b) periodo di recupero della spesa complessiva attinente la fornitura del manufatto e la realizzazione della rampa di accesso alla terrazza scelto tra le opzioni previste nel bando di gara.

In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere, sarà valida quella economicamente più vantaggiosa per l'ente.

Non saranno ammesse offerte parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

L'Offerta economica deve essere sottoscritta, **a pena d'esclusione dalla gara**, dall'offerente se persona fisica o dal legale rappresentante se offerente persona giuridica, con firma apposta preferibilmente sul timbro ovvero sulla dicitura che individua il medesimo.

ART. 7 PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'ente procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base, in particolare, ai seguenti parametri di valutazione e ponderazione (fatto 100 il punteggio massimo globalmente attribuibile):

- Valutazione tecnica **80/100** (sessanta centesimi);
- Valutazione economica **20/100** (quaranta centesimi).

VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA (fino ad un massimo di 80 punti)

Ai fini della valutazione dell'Offerta tecnica è definita la seguente ripartizione parziale massima dei punteggi

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 materiale 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

Ogni commissario attribuisce a ciascun requisito il proprio coefficiente di valutazione, tra quelli nella sotto riportata tabella specificati;

tale coefficiente viene moltiplicato per il punteggio stabilito per ciascun requisito, come sopra indicato, ottenendo così il punteggio assegnato da ciascun commissario per ciascun requisito;

successivamente, viene calcolata la media tra i punteggi attribuiti dai commissari per ciascun requisito, media che costituisce il punteggio definitivo per il singolo requisito;

La somma dei punteggi dei tre criteri di valutazione determina il punteggio finale da attribuire all'offerta tecnica

I coefficienti per la valutazione degli elementi qualitativi del criterio b) sono compresi tra 0 e 1, espressi in valori centesimali, sulla base della seguente scala di valutazione:

indicatori per attribuzione punteggio	Giudizio	Coefficiente
Il requisito supera ampiamente le attese o rileva qualità eccezionalmente elevata	ottimo	1,00
Il requisito presenta aspettativa più che adeguata	buono	0,75
Il requisito risponde ad una condizione minima richiesta	Sufficiente	0,50
Il requisito risponde ad una condizione al di sotto del minimo richiesto	Non pienamente sufficiente	0,25
Il requisito è inadeguato	Inadeguato	0,00

- Offerta Economica: punteggio massimo: 20 suddiviso secondo i seguente criteri:

a) rialzo sul canone di locazione : 10 punti al maggior rialzo e attribuzione degli ulteriori punteggi sulla base del seguente calcolo proporzionale:

massimo rialzo offerto : massimo punteggio = altro rialzo offerto : X

b) periodo offerto per il recupero del costo dell'offerta tecnica: 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 anno: aggiunta di punti 2 per ciascun anno.

Non saranno ammissibili offerte in ribasso rispetto al canone posto a base di gara.

In ogni conteggio attinente la determinazione dei punti, si prenderanno in considerazione le prime due cifre decimali ed il relativo arrotondamento avverrà per troncamento.

L'aggiudicazione sarà effettuata al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio finale sommando i punti ottenuti per l'offerta tecnica e per l'offerta economica

ART.8 COSTITUZIONE E LAVORI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

Ai fini dell'espletamento delle sessioni di gara e della relativa aggiudicazione opererà un seggio di gara , composto dal responsabile del servizio patrimonio ed un dipendente dell'ufficio appositamente nominato per la verifica della regolarità dei plichi e della documentazione amministrativa, mentre sarà nominata, una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte , una apposita Commissione di Gara composta da un numero dispari di membri, almeno 3, compreso il responsabile del servizio patrimonio.

Tutte le fasi di gara e le operazioni eseguite dal Seggio e dalla Commissione verranno registrate in appositi verbali controfirmati dai componenti. Le eventuali esclusioni saranno dettagliatamente motivate.

La Commissione dichiarerà aggiudicatario della gara il concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio totale complessivo, risultante dalla sommatoria dei punteggi attribuiti ai parametri di cui all'art. 7 sopra indicati.

ART. 9 EFFICACIA DELL'AGGIUDICAZIONE E STIPULA

Verificato il possesso dei requisiti generali e speciali dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara , ai fini dell'aggiudicazione, per la successiva stipulazione del contratto l'ente inviterà l'aggiudicatario a:

- 1) produrre tutta la documentazione prevista dal presente Disciplinare;
- 2) depositare le spese di contratto, registro, trascrizione e accessorie, nessuna eccettuata ed esclusa, che l'aggiudicatario riconosce a proprio carico, senza diritto di rivalsa alcuna.
- 3) presentare la cauzione definitiva per le obbligazioni contratte pari a:
 - tre mensilità del canone offerto, senza riduzioni, da versare direttamente al Comune
 - 10 % del valore complessivo di tutti gli elementi dell' offerta tecnica dichiarato in sede di gara, che potrà essere costituita con polizza assicurativa, fidejussione bancaria o versamento mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale o pagamento elettronico presso l'ufficio finanziario del Comune di Ospedaletti.

La stipulazione del contratto sarà, subordinata al positivo esito delle verifiche previste ex lege in capo all'aggiudicatario, in particolare in riferimento alle norme antimafia e all'assenza della cause ostative, di cui D. Lgs. n. 36/2023 ed alla legge regionale n. 1/2007.

Eventuali verifiche, che dovessero accertare che l'aggiudicatario non risulti in possesso dei requisiti richiesti, comporteranno la decadenza dalla relativa aggiudicazione a suo favore.

L'ente si riserva di procedere all'affidamento anche in presenza di una sola offerta valida.

L'ente di riserva la facoltà di sospendere, non aggiudicare o modificare la gara, ovvero non stipulare il contratto, ovvero di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta sia ritenuta conveniente o idonea all'oggetto dell'affidamento, o comunque qualora ritenga sussistano ragioni di interesse pubblico, senza incorrere in responsabilità e/o azioni risarcimento danni e/o indennità e/o compensi e senza che i concorrenti possano avere nulla a pretendere a qualsivoglia titolo.

La partecipazione alla gara implica, da parte dei concorrenti l'accettazione incondizionata di quanto previsto dal Bando di gara, dal Disciplinare e dallo schema di Contratto, nonché dalla normativa applicabile ai contratti pubblici e alle altre disposizioni di legge vigenti.

Gli offerenti consentono il trattamento dei propri dati personali ex direttiva EU e D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Ospedaletti, 06.11.2025

**Il Responsabile del Servizio Patrimonio
Dott. Marcello Prata**