

**AVVISO PER L'AFFIDAMENTO IN REGIME DI AFFITTO D'AZIENDA EX ART. 2562
C.C. DEL BAR RISTORANTE SITO PRESSO LA FRAGLIA VELA MALCESINE, SEDE
NAUTICA DI NAVENE**

La società Marina Navene S.r.l.

rende noto

che intende indire un'asta per l'affidamento, con contratto d'affitto d'azienda, del bar ristorante situato presso la base nautica di Navene (in seguito "l'Azienda").

1. Gestione. La gestione dell'Azienda dovrà essere condotta con professionalità e piena collaborazione con il soggetto incaricato dello svolgimento delle attività veliche e di gestione della base nautica, odiernamente svolte da FVM, secondo quanto meglio illustrato nella bozza di contratto, disponibile presso il sito Internet e l'albo comunale del Comune di Malcesine.

2. Durata. La durata dell'affitto sarà di un anno, prorogabile per ulteriori tre anni qualora una delle parti non invii disdetta almeno tre mesi prima della scadenza. Allo scadere del contratto l'affittuario dovrà lasciare i locali nello stato in cui sono stati a lui consegnati, sgombri da persone o da cose di sua proprietà, anche interposte.

3. Oggetto dell'affitto sarà il compendio aziendale costituito da immobile, impianti, attrezzature, macchinari, licenze ed autorizzazioni, dotato di avviamento pluriennale, situato all'interno della base nautica di Navene, che i partecipanti dovranno visionare, dichiarandoli e riconoscendoli idonei allo svolgimento dell'attività di bar ristorante.

4. Requisiti di partecipazione. Possono partecipare persone fisiche, società commerciali e cooperative, associazioni sportive, in possesso dei requisiti previsti dal presente bando e dalle normative in materia.

In particolare i candidati devono possedere i seguenti requisiti:

- a) **requisiti di ordine generale** relativamente alla capacità di contrarre;
- b) **requisiti morali** previsti dall'art. 71, commi da 1 a 5, del Dlgs 26 marzo 2010 n. 59 modificato con Dlgs 6 agosto 2012 n. 147 (requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali) previsti dagli articoli 11 e 92 del T.U.L.P.S., nonché i requisiti previsti dalla vigente normativa antimafia; i requisiti morali devono essere posseduti anche dall'eventuale preposto.
- c) esenzione dalle cause ostative al rilascio di autorizzazioni di pubblico esercizio previste dall'art. 11 del T.U. Leggi P.S., approvato con R.D. n. 737/1931;
- d) esenzione da condanne per la fabbricazione clandestina o per gli altri reati previsti dal decreto legislativo 26/10/1995 n. 504 in materia di accisa sull'alcool e sulle bevande alcoliche;
- e) l'inesistenza nei propri confronti e nei confronti dei soggetti indicati dall'art.2, comma 3 del D.P.R. 252/1998 delle "cause di divieto, di decadenza o di sospensione" di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011 "*Codice delle Leggi antimafia e delle misure di prevenzione*" e di

non essere a diretta conoscenza del verificarsi delle cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui al sopra richiamato art. 67 D. Lgs. 159/2011 nei confronti di ciascuno dei soci se trattasi di Società in Nome Collettivo; dei soci accomandatari se trattasi di Società in Accomandita Semplice; degli Amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di Società di Capitali;

f) l'assenza di procedimenti penali in corso;

g) attestazione della regolarità contributiva (DURC) (nel caso in cui l'attività del candidato sia già in corso);

h) **requisiti professionali** per la gestione di un esercizio con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (art. 71 D. Lgs. 59/2010).

Ai sensi del DPR 28/12/2000, n. 445, la sussistenza dei requisiti sopra indicati può essere oggetto di autocertificazione.

4.1. Cauzione provvisoria.

Per la partecipazione alla gara i concorrenti devono presentare idonea garanzia provvisoria. La garanzia provvisoria a corredo dell'offerta è obbligatoria, a pena di esclusione. La presentazione di cauzioni provvisorie prive delle caratteristiche richieste costituirà causa di esclusione.

La garanzia provvisoria è stabilita nella misura del 10 % del canone annuo.

La garanzia provvisoria può essere costituita mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o fidejussione rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385.

In caso di prestazione della cauzione provvisoria mediante fideiussione bancaria o assicurativa queste dovranno:

- essere prodotte in originale, con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;

- avere validità per giorni 90 dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta e prevedere l'impegno del garante a rinnovare, su richiesta del banditore, nel corso della procedura, la validità della fideiussione per almeno ulteriori 90 giorni, qualora al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione;

- prevedere espressamente:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo il fideiussore restare obbligato in solido con il debitore;

- b) la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;

- c) la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della concedente;

- d) la dichiarazione contenente l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione, a richiesta del concorrente, una fideiussione bancaria oppure una polizza assicurativa fideiussoria, relativa alla cauzione definitiva di seguito disciplinata, in favore del concedente.

La cauzione provvisoria verrà svincolata all'aggiudicatario automaticamente, al momento della stipula del contratto con i relativi allegati, mentre agli altri concorrenti verrà svincolata entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

5. Criteri di aggiudicazione. L'affitto sarà affidato sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i criteri in seguito menzionati, valutati da una Commissione appositamente nominata, formata da tre persone.

Il giudizio della commissione, che sarà insindacabile, sarà espresso con riferimento ai seguenti elementi di valutazione:

5.1) **Offerta economica**, ovvero prezzo offerto in aumento rispetto all'importo a base di gara costituito dal canone annuo di affitto d'azienda, determinato in euro 24.000,00 (ventiquattromila,00), oneri fiscali esclusi, costituente un'annualità del canone. Il canone sarà aggiornato annualmente in base a quanto previsto sulla bozza di contratto (costituente l'Allegato I al presente bando).

Massimo 30 punti su 100.

5.2) **Offerta tecnica**, costituita dal progetto di gestione e dall'esperienza professionale acquisita dal soggetto partecipante. Tale offerta dovrà contenere: - un curriculum idoneo ad attestare titoli e conoscenza professionale acquisita dal partecipante; - un'illustrazione di come l'interessato intende gestire l'azienda, di come intende coordinare e armonizzare la propria attività con quella svolta da FVM o dall'associazione incaricata dell'attività velica e con gli altri utenti, che menù e servizi intende offrire, nonché ogni altro elemento che sia ritenuto utile a valutare il progetto gestionale.

Massimo 70 punti su 100.

La gara verrà aggiudicata al miglior offerente, sulla base dei criteri individuati nel successivo punto denominato "Criteri di valutazione". Offerte formulate in ribasso rispetto all'importo base precedentemente indicato comporteranno l'automatica esclusione dall'asta dell'offerta.

Si farà luogo all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida, **purché ritenuta dalla commissione giudicatrice tecnicamente vantaggiosa per l'amministrazione.**

6. Criteri di valutazione

La valutazione delle offerte e l'attribuzione dei relativi punteggi sarà effettuata dalla Commissione sulla base dei criteri di valutazione di seguito indicati. La commissione disporrà di cento punti, ripartiti tra offerta economica e offerta tecnica come di seguito esplicitato.

Offerta economica – massimo 30 punti su 100

L'offerta economica dovrà, per essere ritenuta valida e a pena di esclusione, essere effettuata con offerte esclusivamente in rialzo pari a euro 1.000,00 (mille/00) o relativi multipli, rispetto al solo canone fisso posto a base di gara (euro 24.000,00) e i punteggi saranno attribuiti come segue: il punteggio massimo sarà attribuito a colui che avrà formulato l'offerta più alta.

Le altre offerte saranno valutate in modo proporzionale in base alla seguente formula:

Punteggio dell'offerta n-esima = (offerta dell'n-esimo concorrente / offerta massima) x 30 arrotondato all'unità più prossima.

Offerta tecnica – massimo 70 punti su 100

L'offerta tecnica dovrà essere predisposta sulla base dei parametri valutativi di seguito indicati. Nella formulazione dell'offerta tecnica, il candidato dovrà dichiarare di essersi preliminarmente informato sulle effettive condizioni di gestione e sulle necessità delle varie categorie di utenti, per essere in grado di poter formulare una proposta in modo informato.

L'offerta tecnica (massimo punti: 70) dovrà contenere:

1 – Un progetto gestionale che dovrà contenere una proposta riguardante le modalità di gestione dell'azienda e, in particolare l'offerta di condizioni e servizi nei confronti di:

- Fraglia Vela (o altro soggetto eventualmente incaricato delle attività velistiche e di gestione della base nautica, corsi e gare), in particolare per corsi di vela e regate;
- Utenti e concessionari del porto (eventuali iniziative o condizioni particolari);
- Soci Fraglia Vela o altro soggetto svolgente le attività veliche;
- Utenti privati.

Massimo punti 35

(il progetto deve avere come standard minimi e prezzi indicativi i valori contenuti nell'allegato "A" del facsimile di contratto d'affitto di azienda).

2 – orari di apertura previsti oltre a quanto già indicato nella bozza di contratto per i giorni di regata: massimo punti 10;

3 - mesi di apertura e di chiusura dell'attività: massimo punti 10;

4 – curriculum attestante l'esperienza professionale acquisita nel settore della gestione di aziende di bar ristorante: massimo punti 15.

In caso di parità di punteggio complessivo, l'aggiudicazione sarà assegnata al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto nel criterio relativo al progetto complessivo di gestione.

Al termine delle operazioni la commissione redigerà apposito verbale nel quale verranno precisate anche le motivazioni del punteggio assegnato ed eventuali inidoneità comportanti l'esclusione dalla gara.

Per l'aggiudicatario è espressamente esclusa ogni forma di cessione del contratto sia in fase di aggiudicazione precedente la stipula del contratto di affitto di azienda che per l'intera durata del contratto. Non saranno ammesse, a pena di esclusione, offerte condizionate.

7. Termine per la presentazione dell'offerta e documenti da presentare

Il presente avviso è pubblicato sul sito Internet del Comune di Malcesine e all'albo comunale.

La versione cartacea del presente avviso può essere richiesta presso il Comune di Malcesine, Ufficio Segreteria.

Il plico contenente la documentazione di gara dovrà pervenire al protocollo del Comune di Malcesine entro le ore **12.00 del giorno 24 gennaio 2024** a pena di esclusione per inosservanza del termine, nei seguenti modi:

- a) mediante raccomandata del servizio postale indirizzata a Marina Navene S.r.l.;
- b) mediante plico analogo alla raccomandata, inoltrato da Corrieri specializzati;
- c) mediante consegna diretta al protocollo comunale, che rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse alla gara le offerte che perverranno ai recapiti indicati dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

8. Documentazione amministrativa e caratteristiche del plico

Il plico sigillato in modo da garantire l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura in modo da garantirne l'integrità, dovrà recare all'esterno la seguente dicitura:

“Offerta per l'affitto dell'azienda commerciale presso Fraglia Vela Malcesine”

Il plico sigillato dovrà contenere tre buste ugualmente sigillate e controfirmate contrassegnate con le seguenti diciture:

- 1) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (attestazione dei requisiti professionali per la gestione dell'attività e dell'assenza di carichi pendenti, certificato antimafia, attestazione di avvenuto sopralluogo, rilasciata da Marina Navene S.r.l., con dichiarazione di accettazione, da parte del partecipante, dei beni concessi in affitto, documentazione relativa alla cauzione provvisoria di cui al punto 4.1 e con i requisiti ivi previsti);**
- 2) OFFERTA TECNICA (descrizione del progetto di gestione dell'attività);**
- 3) OFFERTA ECONOMICA (corrispettivo annuale offerto per l'affitto dell'azienda);**

9. Procedura e stipulazione del contratto

La procedura di gara sarà espletata entro il giorno **31 gennaio 2024**.

La commissione giudicatrice verrà nominata successivamente alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande.

La commissione darà seguito all'aggiudicazione dell'affitto dell'azienda senza vincoli di procedura.

La stipulazione del contratto è subordinata alla verifica d'ufficio dei requisiti generali, morali e professionali dell'aggiudicatario.

Marina Navene s.r.l. acquisterà d'ufficio tutta l'ulteriore documentazione necessaria e procederà alle relative verifiche delle dichiarazioni sopraindicate. Al fine di accelerare la

procedura di acquisizione della documentazione suddetta potrà richiedere la collaborazione dell'impresa aggiudicataria.

Qualora dalla verifica della documentazione presentata dall'aggiudicatario, l'Amministrazione rilevi l'insussistenza dei requisiti di partecipazione o la sussistenza di cause di esclusione, procederà all'annullamento con atto motivato dall'aggiudicazione della affittanza oggetto del presente avviso e l'aggiudicazione del contratto sarà effettuata a favore del concorrente che segue nella graduatoria.

A seguito della verifica della sussistenza dei requisiti e della inesistenza di cause di esclusione, Marina Navene S.r.l. provvederà alla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva all'aggiudicatario, al concorrente che segue nella graduatoria ed a tutti i candidati che abbiano presentato un'offerta ammessa alla gara.

La Ditta aggiudicataria, contestualmente alla data di stipula del contratto d'affitto d'azienda, deve:

1. Versare la cauzione definitiva o presentare una fideiussione bancaria o polizza assicurativa con firma autenticata della persona responsabile autorizzata al rilascio, per un ammontare corrispondente al canone dovuto per un'annualità, con scadenza alla riconsegna dell'azienda ad affittanza conclusa.
2. L'atto di fideiussione dovrà contenere la dichiarazione dell'Ente fidejubente di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ed impegno al versamento dell'importo a semplice richiesta di Marina Navene s.r.l..
3. consegnare una polizza assicurativa, per la responsabilità civile verso i terzi.

La cauzione definitiva deve essere trasmessa in esemplare originale e deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del banditore, Marina Navene S.r.l.

10. Subconcessione

Sono espressamente vietati il subaffitto o la cessione del contratto, pena la decadenza dallo stesso.

11. ULTERIORI INFORMAZIONI

La mancanza, l'irregolarità, l'incompletezza della documentazione presentata o l'inosservanza delle modalità di gara possono comportare l'esclusione della gara stessa qualora siano violati i principi di imparzialità e di segretezza.

Si precisa che i concorrenti dovranno concordare appuntamento con la segreteria Fraglia Vela, telefonando allo 045/6570439 oppure via mail (race@fragliavela.org) per effettuare un sopralluogo dell'azienda.

Il sopralluogo è obbligatorio.

Il mancato rispetto delle modalità previste nel presente invito per la presentazione dell'offerta potrà comportare l'esclusione dalla gara, qualora costituisca violazione del principio di imparzialità, fermi restando i casi in cui sia stata già espressamente prevista l'esclusione.

Si precisa che l'offerente rimane impegnato con la presentazione dell'offerta, per un periodo di giorni 60 trascorsi i quali potrà svincolarsi dall'impegno.

E' facoltà di Marina Navene S.r.l. non procedere all'aggiudicazione qualora, ad insindacabile giudizio della commissione, nessuna offerta sia ritenuta soddisfacente.

Allegato I: bozza di contratto d'affitto d'azienda.

Malcesine, 22 dicembre 2023.

L'amministratore unico

Marco Carletto

MARINA NAVENE s.r.l.
Via Gardesana, 205
37018 MALCESINE (VR)
P.IVA 09363700238