



COMUNE DI ARMENO

Provincia di Novara

28011 - Piazza della Vittoria n. 11
Tel. 0322/900106 - fax 0322/900013
protocollo@comune.armeno.no.it
armeno@cert.ruparpiemonte.it

AVVISO PUBBLICO

BANDO PUBBLICO PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DELLA STRUTTURA RICETTIVA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA ROMA SECONDO ESPERIMENTO

Premessa

L'Amministrazione comunale di Armeno, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 09/08/2025 e della determinazione n. 144 del 11/08/2025, intende affidare in concessione d'uso l'immobile di proprietà comunale sito in Via Roma, identificato catastalmente con Foglio 25, Particella 95 Subalterno 1 – 2- 3, di proprietà comunale secondo le modalità indicate nel presente bando e nelle clausole contrattuali, mediante una procedura ad evidenza pubblica.

Entro il termine previsto del 20 agosto 2025 è stata presentata n. 1 offerta, nostro prot. 5770, a nome della Ditta BRAD ISABELA, la quale però in data 25/10/2025 ha presentato l'istanza di rinuncia alla concessione in oggetto.

L'Amministrazione intende assicurare attraverso l'assegnazione del bene la fruibilità dello stesso, in funzione della destinazione d'uso propria, così da offrire un punto di riferimento ricettivo e turistico, nonché per la popolazione residente in ragione dell'attività di somministrazione prevista. Per tale motivo l'Amministrazione comunale di Armeno, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 27/10/2025 e della determinazione n. 205 del 30/10/2025, intende procedere ad un secondo esperimento di gara per l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile sito in Via Roma, identificato catastalmente con Foglio 25, Particella 95 Subalterno 1 – 2- 3, di proprietà comunale secondo le modalità indicate nel presente bando e nelle clausole contrattuali, mediante una procedura ad evidenza pubblica.

Al presente affidamento in concessione si applicano i principi in materia di procedure ad evidenza pubblica di cui al RD 827/1924 in quanto compatibili. Non si applicano le norme di cui al D.Lgs. 31/03/2023 n. 36 (Codice dei contratti pubblici) salvo che per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti della presente procedura ad evidenza pubblica.

Di seguito, si descrivono l'oggetto della concessione con le caratteristiche dell'immobile e relativo contesto, la composizione dell'offerta, il criterio di aggiudicazione. L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa a rialzo sul prezzo posto a base di gara. Non sono ammesse offerte in diminuzione.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 2 della Legge n. 241/1990, il termine del procedimento è fissato in 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

1) STAZIONE APPALTANTE

Comune di Armeno – Piazza della Vittoria, 11 Armeno– Italia tel. 0322900106 - Pec: armeno@cert.ruparpiemonte.it

Indirizzo internet: <https://www.comune.armeno.no.it/it-it/home>

2) OGGETTO

L'immobile oggetto di concessione è una struttura ricettiva che offre la possibilità di pernottamento

e ristorazione, ai turisti che intendono visitare il territorio.

In particolare, il presente avviso esplorativo è rivolto principalmente a operatori che dimostrino un'esperienza specifica e documentabile nel campo della ristorazione e delle attività ricettive. L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Armeno in Via Roma e censito al catasto fabbricati Foglio 25, Particella 95 Subalterno 1 – 2- 3, come da planimetrie allegate. La struttura è concessa nello stato di fatto in cui si trova e della quale il partecipante dovrà prendere visione.

Presso la struttura potranno essere svolte le seguenti attività:

- esercizio di somministrazione alimenti e bevande;
- attività di ricezione turistica delle nr. 4 camere;

All'interno della struttura, previo espletamento delle pratiche di legge necessarie, potranno pertanto realizzarsi le attività sopra descritte. Usi diversi da quelli indicati dovranno essere sempre preventivamente valutati con l'Amministrazione comunale e autorizzati dalla stessa.

Il fabbricato viene consegnato all'aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trova, come da verbale di consegna comprensivo di inventario sottoscritto dalle parti.

3) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E STANDARD MINIMI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ RICETTIVA

Il complesso immobiliare può essere utilizzato esclusivamente in conformità alla propria destinazione d'uso e dovrà essere restituito al Comune di Armeno alla scadenza della concessione, nello stato nel quale si trovava al momento della consegna, salvo il deterioramento derivante dall'usura. Sia per l'attività ricettiva che per l'attività di ristorazione e somministrazione, il concessionario dovrà munirsi delle necessarie autorizzazioni, osservando tutte le prescrizioni di legge, sotto la propria esclusiva responsabilità e a proprio rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale pretesa di terzi. In particolare, al concessionario compete:

- l'esecuzione a proprie spese degli interventi di manutenzione ordinaria compresa quella relativa agli impianti e ogni bene presente, nonché tutti i lavori che dovessero rendersi necessari al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative e sanitarie;
- interventi di manutenzione straordinaria (gli interventi straordinari si intendono quelli conseguenti alla mancata esecuzione dalla manutenzione ordinaria o per negligenza o per colpa o responsabilità o per uso improprio o per incuria dell'intera struttura e dell'area esterna pertinenziale);
- la facoltà di procedere a proprio carico a opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali e impianti, nonché delle aree esterne di pertinenza, su preventiva autorizzazione scritta del Comune che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità, fatta salva l'acquisizione di ogni autorizzazione di legge. Nessun bene presente presso l'immobile alla data della consegna potrà essere dal concessionario alienato o distrutto senza la preventiva autorizzazione del Comune stesso;
- il mantenimento in efficienza e stato di decoro e pulizia della struttura e dell'area pertinenziale esterna assegnata;
- il pagamento di tutte le spese di utenze, quali energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, smaltimento dei rifiuti, e ogni altra eventuale tariffa, tassa o canone previsto dalla legge e ascrivibile all'utilizzo dell'immobile;
- il garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione (telefonia, posta elettronica, wi-fi), che dovranno servire anche per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni);
- segnalare la presenza, l'attività e l'apertura della struttura mediante apposizione di adeguata segnaletica, da concordarsi con il Comune;
- la riconsegna degli spazi liberi da cose e persone alla scadenza del contratto, nonché tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile fino a quel momento detenuta dal concessionario.

4) DURATA E DECORRENZA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione di cui al presente avviso, è fissata in anni 5 (cinque) a partire dalla data di sottoscrizione del contratto. Il concedente si riserva la facoltà di consegnare anticipatamente il

bene, nelle more del formale perfezionamento del contratto, previa sottoscrizione di un verbale di presa in consegna dei beni, controfirmato dalle parti, in cui sia descritta la consistenza dei beni medesimi. È vietato il sub ingresso nella titolarità della concessione per i primi 2 anni di attività, salvo i casi di forza maggiore e previo consenso espresso dei competenti organi dell'amministrazione comunale.

5) CONDIZIONI ECONOMICHE/CANONE DI CONCESSIONE D'USO

Il concessionario verserà al Comune concedente un canone mensile nella misura risultante dall'offerta a rialzo effettuata in sede di gara sull'importo minimo posto a base di gara pari ad € 500,00 (cinquecento), oltre oneri fiscali se dovuti.

Il canone è da versarsi in rate mensili a partire dal mese di assegnazione effettiva della struttura. Al termine della concessione, per il concessionario uscente non ci sarà alcun riconoscimento economico e l'immobile di proprietà pubblica dovrà essere restituito al Comune nella sua piena integrità.

6) PROCEDURA DI AFFIDAMENTO E CRITERI DI VALUTAZIONE

Per dar corso all'affidamento in concessione d'uso dell'immobile comunale sito in Via Roma, l'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa a rialzo sul prezzo posto a base di gara.

L'offerta economica presentata, potrà essere esclusivamente in aumento rispetto all'importo della base di gara, pari a € 500,00 (cinquecento)

7) SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all'art.65 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, in possesso dei requisiti di cui agli art.li 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023. Si considerano "operatori economici" in grado di partecipare alle procedure di cui al D.Lgs 36/2023 anche le associazioni, raggruppamenti temporanei di imprese e soggetti assimilati possono concorrere anche se non ancora costituiti. Possono altresì partecipare alla gara anche i Consorzi fra società di cooperative di produzione e lavoro, i Consorzi fra imprese artigiane ed i Consorzi stabili. Tali consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, ed a pena di esclusione, per quali Consorzi essi concorrono. A questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi forma, alla gara. Le singole imprese consorziate, di cui al precedente capoverso, che vengono designate come effettive esecutrici dei servizi, debbono dimostrare il possesso dei requisiti soggettivi richiesti ai fini dell'ammissione alla gara, mentre i requisiti oggettivi, cioè quelli tecnico-economici, saranno valutati con riferimento all'intero consorzio. È fatto divieto di partecipare alla gara ai soggetti che si trovino, con altri soggetti partecipanti alla gara, in una delle situazioni di controllo di cui all'art.2359 del Codice Civile e ai concorrenti che si presentino in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio.

Non è ammessa la partecipazione alla gara contemporaneamente come impresa singola e come membro di raggruppamenti di imprese o di un consorzio, ovvero come membro di più raggruppamenti o consorzi, pena l'esclusione dell'impresa medesima e del raggruppamento o del consorzio al quale l'impresa partecipa.

I concorrenti dovranno essere in possesso anche dei seguenti requisiti di ordine speciale/idoneità professionale:

- iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura per l'attività inerente alla procedura in oggetto ovvero in analogo registro dello Stato di appartenenza. Nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A., dichiarazione del legale rappresentante con la quale si dichiara l'insussistenza del suddetto obbligo;
- regolarità di iscrizione e contributiva agli enti previdenziali, assistenziali ed assicurativi.

8) SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

A pena di esclusione dalla procedura di gara gli operatori economici dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo presso la struttura comunale mediante appuntamento telefonico

contattando il Responsabile del Procedimento tel. 0322 900106 int. n. 3 o alla email ragioneria@comune.armeno.no.it da effettuarsi entro il giorno 10/11/2025 alle ore 12:00. Al termine della visita obbligatoria verrà rilasciato ad ogni partecipante un'attestazione di avvenuto sopralluogo la quale dovrà essere allegata alla documentazione di gara.

9) MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE Il plico contenente la documentazione seguente dovrà pervenire, a pena di esclusione dalla gara, a mezzo raccomandata del servizio postale, entro e non oltre il giorno di sabato 15 novembre alle ore 12:00.

E' altresì ammessa la consegna a mano del plico presso l'ufficio protocollo del Comune di Armeno, entro il suddetto termine perentorio, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09,00 alle ore 12.00.

Quale che sia il metodo di invio, il plico dovrà perentoriamente pervenire entro la data suindicata: non farà fede il timbro postale. Il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente.

Il soggetto concedente non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico

Il plico deve necessariamente:

- recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, le indicazioni relative all'oggetto del bando ("BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE D'USO CASA DELLE DONNE") e al giorno di scadenza della medesima;

- Riportare all'esterno la dicitura "NON APRIRE";

- deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;

- deve contenere al proprio interno, la documentazione di cui al successivo punto 9.1

«busta a) documentazione amministrativa», e la busta prevista dal punto 9.2 recante l'intestazione del mittente e la dicitura inequivocabile, rispettivamente come segue: «busta b) Offerta economica»

9.1 BUSTA A – "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" Nella busta «A – Documentazione Amministrativa» devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

- domanda di partecipazione (come da modello allegato al bando - Allegato A)
- documento di identità;
- attestato di avvenuto sopralluogo

9.2 BUSTA B – "OFFERTA ECONOMICA" Nella busta "B - Offerta Economica", il soggetto partecipante dovrà inserire l'OFFERTA, indicando in percentuale, il rialzo rispetto a quello posto a base di gara, secondo il modello allegato al presente bando (Allegato C)

10) GARANZIA FIDEJUSSORIA O ASSICURATIVA

Al momento della stipula del contratto di concessione l'aggiudicatario, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, dovrà prestare a favore del Comune di Armeno definitiva garanzia fideiussoria bancaria o polizza assicurativa per un importo pari al canone annuale offerto, arrotondato al migliaio di euro per eccesso. Tale garanzia dovrà protrarsi ininterrottamente per tutta la durata del contratto e dovrà espressamente prevedere, obbligatoriamente a pena di esclusione:

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- la rinuncia ad avvalersi delle eccezioni di cui agli artt. 1945 e 1947 del Codice Civile;
- la fideiussione dovrà dispiegare comunque i propri effetti fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto. Dovrà inoltre essere previsto quale foro competente esclusivo quello di Novara. La suddetta garanzia potrà essere prestata mediante polizze aventi durata inferiore alla concessione: tuttavia, tra le polizze di minore

durata, non ci dovrà essere soluzione di continuità. La mancata costituzione della suddetta garanzia determina la revoca della concessione.

11) OBBLIGHI ASSICURATIVI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è responsabile dei danni che dovessero occorrere agli utenti del servizio, a terzi o a cose nel corso dello svolgimento delle attività e imputabili a colpa dei propri operatori o derivanti da irregolarità o carenze nelle prestazioni. Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi azione possa essere a esso intentata da terzi per l'inadempimento degli obblighi previsti dal Contratto o per trascuratezza o colpa nell'inadempimento dei medesimi. Il concessionario stipulerà una polizza assicurativa, con primaria compagnia, contro i seguenti danni:

- Incendio: rischio locativo ed ogni altro rischio di perdita totale o parziale della porzione immobiliare;
- RCT per la responsabilità civile relativa all'esercizio della sua attività, per qualsiasi eventuale danno a terzi;

La polizza assicurativa a copertura dei rischi succitati, deve riportare congrui massimali secondo prudente valutazione del Concessionario medesimo, che ha l'obbligo di garantirne la validità ed efficacia per tutta la durata del contratto di concessione. Resta ferma la responsabilità del Concessionario per danni eccedenti i massimali assicurati. Nelle ipotesi di disdette e annullamenti delle suddette polizze, il concessionario dovrà produrre nuove polizze assicurative con almeno i medesimi massimali e condizioni.

La/e polizza/e dovrà/anno contenere espressa rinuncia al diritto di surroga da parte dell'assicuratore del Concessionario nei confronti del Comune di Armeno, oltre che delle loro compagnie di assicurazione. Il Concessionario dovrà consegnare preventivamente all'Ente copia della/e polizza/e e delle relative condizioni che dovranno essere di gradimento di quest'ultimo e, ove questi sollevi eccezioni o avanzi richieste di specifiche coperture, le stesse dovranno essere immediatamente assicurate e comunque il Concessionario dovrà consegnare annualmente all'Ente copia della quietanza di versamento del premio di assicurazione.

12) SEDUTE DI GARA

Si comunica che la seduta di gara per l'esame delle offerte economiche si svolgerà il giorno 17/11/2025 alle ore 12:00 presso la sala consiliare del Comune di Armeno.

13) NORME SULLA PRIVACY

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 679/2016 si precisa che le informazioni e i dati richiesti saranno utilizzati strettamente per gli adempimenti relativi alla procedura in oggetto e saranno conservati negli archivi del Comune di Armeno.

14) REFERENTE ED INFORMAZIONI

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti ai seguenti referenti: SETTORE FINANZIARIO: Responsabile del Servizio Rag. Piumarta Chiara - e-mail: ragioneria@comune.armeno.no.it – tel. 0322 900106 int. n. 3, dal lunedì al venerdì ore 9:00 – 12:00.

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Armeno nella sezione Albo Pretorio online per almeno 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Dott. Giovanni Boggi