



# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



## AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DEL COMPLESSO COMUNALE DENOMINATO “RISTORANTE E ALBERGO CENTRALE”

### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA – PATRIMONIO

In esecuzione della Delibera di Giunta n. 154 del 14.12.2023, esecutiva ai sensi di legge e della Determinazione n. 7 del 30.01.2024 e Determinazione n. 3 del 27.02.2024 – (CIG: B046BA80F4)

### RENDE NOTO

che viene dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica per la locazione del complesso comunale denominato “Ristorante e Albergo Centrale” sito in Piazza A. Gentili (censito al catasto al Foglio 43 Particella 202 sub 4 e sub 5), destinato esclusivamente a ristorante e albergo.

#### 1. FINALITÀ

Il Comune di San Ginesio intende concedere il locazione ad uso esclusivamente commerciale e ricettivo, l'immobile di sua proprietà descritto al successivo paragrafo, denominato “Ristorante e Albergo Centrale” sito in Piazza A. Gentili destinato a ristorante e albergo.

#### 2. DESCRIZIONE IMMOBILE

Il complesso è composto dall'immobile censito catastalmente al foglio n. 43, particella 202 sub 4 e sub 5 che identifica la porzione ove si svolgono le attività di bar, ristorazione e albergo con accesso principale dalla Piazza A. Gentili e ingresso secondario da Via Don Giuseppe Salvi.

L'immobile si articola su 4 piani: il Ristorante si sviluppa al Piano Seminterrato con i vani destinati a cucina, disimpegni e ripostigli e al Piano Terra con tre sale ristoranti e il bar; l'Albergo si compone al Piano Terra con l'ingresso in comune con il ristorante e la scala di accesso ai piani superiori, al Piano Primo sono presenti n. 7 camere da letto, ciascuna con bagno privato, il Piano Secondo prevede n. 6 camere da letto con bagno privato; le camere sono tutte completamente arredate.

Fanno parte dell'immobile tutti i beni che si trovano all'interno dello stesso che sono catalogati ed inventariati, l'elenco sarà fornito al locatore prima della stipula del contratto.

#### 3. GESTIONE DELLA STRUTTURA

Il locatario ha l'obbligo di prendere in consegna la struttura e i beni relativi e di utilizzarli secondo la loro specifica destinazione con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità e non potrà mutarne la destinazione.

Il locatario dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento della struttura.

È a carico del locatario quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, nella dinamica evolutiva della normativa stessa. L'esercizio della struttura ricettiva è subordinato all'acquisizione delle autorizzazioni necessarie all'espletamento delle attività, attraverso il competente SUAP nonché al rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, di igiene e sanità, urbanistica e edilizia.

È vietata la cessione ad altri, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività, a pena di decadenza dalla stessa. In tutti i rapporti con i terzi, relativi a contratti e forniture concernenti l'esercizio, non dovrà mai essere menzionato il Comune di San Ginesio, il quale pertanto è esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivante dai rapporti stessi.

Al termine del rapporto contrattuale la struttura dovrà essere riconsegnata al Comune di San Ginesio in perfette condizioni di agibilità e di funzionamento.

Il locatario si obbliga in particolare a:

- svolgere la propria attività secondo la migliore diligenza commerciale;

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)



I Borghi più Belli d'Italia  
*Il fascino dell'Italia nascosta*



ASSOCIAZIONE DEI PAESI  
BANDIERA ARANCIONE





# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



- osservare ogni prescrizione di legge regolante l'attività svolte dall'azienda attenendosi ad ogni provvedimento di qualsiasi autorità;
- fare tutto quanto necessario per mantenere la piena validità di tutti i permessi, licenze, contratti ed autorizzazioni facenti capo all'azienda in modo da consentirne la re-intestazione alla cessazione della locazione;
- non modificare, senza previa autorizzazione scritta dal locatore, le apparecchiature ed i dispositivi antinfortunistici. Ogni adeguamento normativo obbligatorio inerente alla locazione sarà a carico del locatario, senza che ciò dia diritto ad indennizzo alcuno al momento della riconsegna dei locali;
- osservare ogni norma di legge in materia sanitaria, antincendio, antinfortunistica e in materia di lavoro;
- provvedere all'immediato ripristino di eventuali danni provocati alla struttura;
- rispettare il "Progetto di gestione dell'attività ricettiva" presentato in sede di gara;
- garantire l'apertura dell'albergo e del ristorante e definire i periodi di chiusura in maniera preferibilmente coerente e concordata con il Comune di San Ginesio;

#### 4. CANONE DI GESTIONE

L'importo del canone annuo di locazione, è stato determinato dal Comune di San Ginesio nel seguente modo:

- 1° anno: € 24.000,00 – mensile € 2.000,00;
- 2° anno: € 24.000,00 – mensile € 2.000,00;
- 3° anno: € 30.000,00 – mensile € 2.500,00;
- 4° anno: € 30.000,00 – mensile € 2.500,00;
- 5° anno: € 36.000,00 – mensile € 3.000,00;
- 6° anno: € 36.000,00 – mensile € 3.000,00;

Pertanto, l'importo complessivo per i sei anni ammonta ad € 180.000,00 che corrisponde al canone a base d'asta da corrispondere al Comune.

In caso di rinnovo, il canone del settimo anno consecutivo (il primo dell'eventuale rinnovo) avrà come base quello del sesto anno aumentato del 30%.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato a cadenza mensile tramite versamento nel conto corrente del Comune di San Ginesio. Il pagamento del canone deve avvenire entro il giorno 10 del mese di riferimento. Il locatario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone con la previsione che il mancato pagamento di massimo tre canoni successivi produrrà la risoluzione automatica del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Il locatario non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute sempre che il Comune di San Ginesio non voglia avvalersi della facoltà di risoluzione, rifiutando il pagamento dei canoni tardivamente versati, salva la facoltà di trattenerli a titolo di risarcimento per eventuali danni materiali e immateriali.

#### 5. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione ha validità dalla data di sottoscrizione del contratto e per anni 6 (sei), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78.

È facoltà dell'amministrazione comunale consegnare anticipatamente l'immobile nelle more della sottoscrizione del contratto.

È consentita la disdetta da ambo le parti, comunicata con raccomandata A/R e/o tramite PEC, con un preavviso firmato di almeno dodici mesi.

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale deperimento per uso.

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)





# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



## 6. ONERI DI GESTIONE

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Il contratto di locazione è regolato dalle norme del presente bando, nonché dal Codice Civile, dalla Legge 392/1978 e s.m.i..

Restano a carico dell'aggiudicatario i lavori ulteriori, rispetto allo stato predetto e comunque tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile.

Tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione delle strutture saranno a carico del locatario.

A titolo esemplificativo si elencano i seguenti:

- spese per l'acquisto di attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività, non comprese in quelle in dotazione all'atto dell'affidamento;
- spese per le utenze (comprese le attivazioni) (servizi idrici, energia elettrica, gas, telefono, abbonamento speciale TV, contratti di manutenzione dell'ascensore, dei dispositivi antincendio, dell'impianto di riscaldamento e della pubblicità); tutte le utenze devono essere preventivamente intestate a nome del locatario a propria cura e spese;
- tasse e imposte derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e connesse all'esercizio dell'attività;
- spese di custodia e vigilanza delle aree e delle strutture ricettive;
- la manutenzione ordinaria dell'intera struttura ricettiva ai fini di garantirne il funzionamento e la conservazione secondo quanto disciplinato dal Codice Civile e dalle normative vigenti in materia;

Il locatario non potrà eseguire o comunque procedere a modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura ricettiva senza formale assenso ed autorizzazione del Comune; tali opere potranno essere autorizzate qualora i relativi oneri siano a carico del locatario ed a condizione che la proprietà delle stesse sia trasferita al Comune alla scadenza di affidamento in gestione della struttura.

A decorrere dalla data di consegna della struttura tutte le utenze ed i contratti di somministrazione afferenti la gestione della struttura stessa dovranno essere intestati al nuovo locatario.

Al termine della locazione tutte le attrezzature dovranno essere riconsegnate perfettamente idonee e funzionanti, a riguardo sarà redatto un verbale delle attrezzature controfirmato dalle parti e propedeutico per la svincolo della polizza di cui ai successivi paragrafi.

Considerato che il contratto verrà stipulato con il soggetto che avrà presentato offerta economicamente più vantaggiosa, il subingresso di altro soggetto nel contratto non è consentito. In caso di recesso o risoluzione del contratto o naturale scadenza del contratto stesso l'Amministrazione potrà procedere ad un nuovo affidamento esclusivamente mediante nuova gara. Saranno consentite variazioni della veste giuridica del conduttore originario (es. passaggio da ditta individuale a società) o variazione della compagine societaria (ingresso di nuovi soci, con o senza recesso dei vecchi) solamente ove l'originario conduttore continui a mantenere la maggioranza assoluta delle quote all'interno della società ovvero conferisca la propria ditta individuale in società e mantenga comunque la maggioranza assoluta delle quote societarie.

## 7. OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DEL LOCATARIO

Il locatario è tenuto al rispetto delle vigenti normative in materia di turismo ed a tutte le prescrizioni connesse in materia di sicurezza dei luoghi, igiene e sanità. Dovrà inoltre assumere gli oneri previsti relativamente all'obbligo delle denunce e delle verifiche degli impianti di terra e degli impianti per la protezione delle scariche atmosferiche, nonché gli oneri relativi alla corretta manutenzione degli impianti antincendio previsti dalla legge. Il gestore a propria cura e spese dovrà adempiere a quanto previsto in relazione all'esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi. Dovrà nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza e gestire le strutture e gli impianti con personale qualificato, secondo le disposizioni delle vigenti normative e le istruzioni impartite dagli Enti preposti al controllo, in particolare per gli impianti elettrici, termici e di illuminazione facendo riferimento alle norme di settore. Il gestore si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione ed al rispetto del D.Lgs. 81/2008.

E' imposto al gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)



I Borghi più Belli d'Italia  
Il fascino dell'Italia nascosta



ASSOCIAZIONE DEI PAESI  
BANDIERA ARANCIONE





# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



## 8. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà disposta in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata tramite il conseguimento del punteggio complessivo più alto (massimo 100 punti), sulla base dei seguenti fattori ponderali di valutazione:

Criteri	Punteggio massimo
<b>Descrizione dell'offerta ricettiva:</b> con particolare attenzione agli eventi organizzati dal Comune e con impegno a lasciare a disposizione gli alloggi necessari richiesti durante lo svolgimento dei medesimi eventi e relativa scontistica da assicurare agli ospiti, oltreché garanzia di conclusione di accordi e convenzioni con enti di ogni tipo, individuati in collaborazione con il Comune.	punti 10
<b>Descrizione dell'offerta enogastronomica:</b> Impegno nell'utilizzo dei prodotti del territorio al fine di promuovere realtà artigianali ed eccellenze del Comune e delle zone limitrofe, garantendo l'acquisto di merce da fornitori locali da individuare attraverso indicazioni suggerite dal Comune, con l'intento di inserire nel menù di ricette tipiche del luogo, sia in chiave tradizionale che moderna.	punti 15
<b>Descrizione delle azioni di marketing:</b> assicurare la creazione, il mantenimento e lo sviluppo della comunicazione utilizzando i canali social attuali e futuri e garantire la creazione di pacchetti integrati di offerta turistica integrata (predisposizione insieme al Comune di percorsi turistici che prevedono pernottamenti e degustazione delle tipicità).	punti 5
<b>Impegno</b> ad utilizzare risorse umane qualificate sia per quanto riguarda la struttura alberghiera sia per quanto riguarda l'attività di ristorazione (non meno di 5 anni di esperienza nel settore).	punti 20
<b>Impegno</b> ad utilizzare risorse umane altamente qualificate, ossia in possesso di riconoscimenti ed attestati giuridicamente riconosciuti e/o con almeno 10 anni di esperienza nei settori alberghiero e della ristorazione.	punti 20
<b>TOTALE</b>	<b>punti 70</b>

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)



ASSOCIAZIONE DEI PAESI  
BANDIERA ARANCIONE



San Ginesio  
Comune Bandiera Arancione  
Touring Club Italiano





# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



## OFFERTA TECNICA: fino ad un massimo di punti 70

Dovrà essere presentata una relazione illustrativa dell'attività che sarà denominata "Progetto di gestione dell'attività ricettiva", corredata da tutta la documentazione ritenuta dal concorrente necessaria, la quale dovrà essere articolata secondo i punti sopra riportati per consentire di valutare i relativi parametri.

Il punteggio assegnato per ogni criterio indicato sopra sarà ottenuto moltiplicando il punteggio massimo attribuibile all'elemento o requisito medesimo, per un coefficiente compreso tra 0 e 1 stabilito nel seguente modo:

• ottimo	1,00
• più che buono	0,90
• buono	0,80
• adeguato	0,70
• parzialmente adeguato	0,60
• più che sufficiente	0,50
• sufficiente	0,40
• parzialmente sufficiente	0,30
• scarso	0,20
• inadeguato	0,00

Il punteggio complessivo per l'offerta tecnica verrà ottenuto dalla somma di tutti i punteggi ottenuti per ogni singolo elemento o requisito come sopra determinato e attribuiti da ogni singolo commissario

## OFFERTA ECONOMICA: canone annuo fino ad un massimo di punti 30.

L'offerta economica, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore all'importo posto a base d'asta.

Il corrispettivo a base d'asta per la presente locazione viene stabilito nell'importo complessivo dei 6 (sei) anni corrispondente a eurocentottantamila/00 (€ 180.000,00);

Il punteggio per l'offerta economica verrà attribuito in maniera proporzionale, prendendo come punto di riferimento l'offerta più alta presentata (alla quale saranno attribuiti 30 punti) ed attribuendo alle rimanenti offerte il punteggio spettante a ciascuna utilizzando la seguente formula:

$$X = (Po * 30) / Pi$$

dove:

X - punteggio da attribuire al concorrente per il canone offerto;

Po = canone offerto dal concorrente;

Pi = canone più alto offerto in sede di gara;

Nelle operazioni per l'attribuzione di detto punteggio si prenderanno in considerazione le prime due cifre decimali. La seconda verrà arrotondata per eccesso se la terza cifra decimale è superiore a 5.

L'aggiudicazione verrà disposta a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto, come risultante dalla somma del punteggio attribuito all'offerta tecnica ed economica. In caso di parità di punteggio complessivo l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio nella valutazione dell'offerta economica.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerarne la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

## 9. REQUISITI DI AMMISSIONE

Possono partecipare alla selezione:

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)



I Borghi più Belli d'Italia  
Il fascino dell'Italia nascosta



ASSOCIAZIONE DEI PAESI  
BANDIERA ARANCIONE



San Ginesio  
Comune Bandiera Arancione  
Touring Club Italiano





# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



- le imprese individuali, le società di persone, le società di capitale o cooperative regolarmente costituite e iscritte ai registri camerali;
- le persone fisiche che dovranno costituirsi in forma d'impresa all'atto dell'eventuale assegnazione, con le modalità e nei tempi, previsti dalle norme vigenti.

I soggetti di cui sopra dovranno essere altresì in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei requisiti per l'esercizio dell'attività commerciale di cui all'articolo 71 del Decreto Legislativo 26 marzo 2010 n. 59 e successive modifiche e integrazioni, nonché dal Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Possono partecipare gli operatori economici per i quali:

- non sussistono cause di esclusione automatica di cui all'art. 94 del D. Lgs. 36/2023 commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
- non sussistono cause di esclusione non automatica previste dall'art. 95 del D. Lgs. 36/2023 commi 1 e 2;

Tutti gli imprenditori partecipanti rispetto a cui l'Amministrazione si riserva di effettuare successiva verifica, dovranno inoltre:

- a) essere in possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita;
- b) essere in possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita e di somministrazione ai sensi della degli artt. 14 e 15 L.R. 22/2021 e s.m.i.;
- c) non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di non aver presentato domanda di concordato, né di versare in stato di sospensione dell'attività commerciale, né in alcuna delle cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui alle vigenti normative.
- d) garantire il rispetto del contratto collettivo di lavoro nazionale e degli accordi integrativi territoriali e/o aziendali;
- e) garantire il rispetto di tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti (o soci), occasionali e volontari;
- f) non versanti in situazione di morosità nei confronti del Comune di San Ginesio.

Il mancato possesso dei requisiti così come descritti al momento di candidatura della domanda è causa di esclusione dalla procedura di selezione.

Non possono essere presentate offerte condizionate e indeterminate che facciano riferimento ad altre offerte ed inferiori di prezzo. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta.

L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto all'offerta tecnica ed economica, quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, avendo ottenuto il maggior punteggio.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

## 10. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

È ammessa la partecipazione ai soggetti in possesso dei requisiti così come indicati nel relativo capitolo.

I soggetti suddetti dovranno, a pena esclusione, sottoscrivere la domanda di partecipazione e l'Offerta Economica secondo i modelli predisposti e allegati al presente avviso nonché il Progetto Gestionale.

Tutti i soggetti firmatari della domanda saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di San Ginesio.

Saranno escluse le offerte presentate in modo diverso e/o le offerte espresse in modo condizionato o indeterminato.

Non è ammessa, da parte dello stesso soggetto, a pena esclusione, la presentazione di offerta singola e, contemporaneamente, di offerta congiunta con altro soggetto.

Non è ammessa a pena esclusione, la presentazione di più Offerte, direttamente e/o indirettamente, da parte dello stesso soggetto. Non saranno ammesse alla gara offerte parziali, indeterminate ovvero, condizionate, che non siano sottoscritte dal concorrente, o a cui non saranno allegati tutti i documenti richiesti per la partecipazione.

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura dovranno far pervenire il plico, sigillato, integro e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente al suo interno n. 3 (tre) buste, a loro volta chiuse, integre e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti la dicitura rispettivamente:

**BUSTA "A - DOCUMENTAZIONE"** dove devono essere contenuti, a pena esclusione i seguenti documenti:

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)



I Borghi più Belli d'Italia  
Il fascino dell'Italia nascosta



ASSOCIAZIONE DEI PAESI  
BANDIERA ARANCIONE





# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



1. Istanza di partecipazione in bollo (€ 16,00) contenente dichiarazione, redatta esclusivamente su modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente avviso e denominato "allegato 1 – istanza di partecipazione", compilato in ogni sua parte, datato e sottoscritto in ogni foglio, in forma leggibile dal richiedente (persona fisica), corredata, a pena di esclusione, da fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (Decreto attuativo in materia di autocertificazione), con la quale lo stesso dichiara di:
  - a) essere in possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita e di somministrazione ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 22/2021 e s.m.i.;
  - b) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di non aver presentato domanda di concordato né di versare in stato di sospensione dell'attività commerciale, né in alcuna delle cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui alle vigenti normative.
2. Originale della cauzione provvisoria pari ad € 900,00 (euro novecento/00) costituita in alternativa da:
  - a) quietanza di versamento effettuato tramite versamento sull' IBAN IT19 F 07601 03200 001068712379 con causale "Cauzione provvisoria AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DEL COMPLESSO COMUNALE DENOMINATO "RISTORANTE E ALBERGO CENTRALE";
  - b) fideiussione bancaria o assicurativa, riportante espressamente, a pena di esclusione, le seguenti prescrizioni:
    - rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., volendo ed intendendo il fidejussore restare obbligato in solido con l'impresa;
    - rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del c.c.;
    - impegno del fidejussore a versare l'importo della cauzione al Comune di San Ginesio, dietro semplice richiesta scritta dell'Ente Proprietario, entro 15 giorni dalla richiesta medesima;
    - validità per almeno 180 giorni a partire dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

L'importo della cauzione versata:

- a) da parte del soggetto aggiudicatario:
  - rimarrà vincolato fino alla sottoscrizione del contratto da parte dello stesso soggetto;
  - verrà introitato in conto canoni e/o a titolo di deposito cauzionale definitivo;
  - verrà introitato a titolo di penale qualora il soggetto aggiudicatario rinunci all'assegnazione e/o non si presenti alla stipula del contratto nei termini stabiliti dal Comune di San Ginesio;
- b) per i concorrenti che avranno presentato l'offerta senza essere dichiarati aggiudicatari o non ammessi alla gara, verrà rilasciata, al momento dell'aggiudicazione definitiva della gara, dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti.

**BUSTA "B" – PROGETTO GESTIONALE** contenente la relazione tecnica denominata "Progetto di gestione dell'attività ricettiva" redatta tenendo conto dei criteri di valutazione di cui al paragrafo '8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE'.

**BUSTA "C" – OFFERTA ECONOMICA** contenente offerta in bollo (€ 16,00), redatta esclusivamente su modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente avviso e denominato "allegato 2 – offerta economica", datata e sottoscritta, in forma leggibile, dal partecipante o dal legale rappresentante della società, con l'indicazione (in cifre e in lettere) dell'aumento percentuale sull'importo a base di gara. Detta busta non dovrà contenere al suo interno alcun altro documento.

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto alla base d'asta.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'aumento percentuale offerto in cifre e in lettere, sarà valida quella più conveniente per il Comune di San Ginesio.

Le tre (3) buste chiuse, integre, controfirmate sui lembi di chiusura, dovranno essere a loro volta inserite in una ulteriore busta che dovrà essere chiusa, integra, e controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno di detta busta, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, dovrà essere chiaramente riportata la seguente dicitura:

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)



I Borghi più Belli d'Italia  
Il fascino dell'Italia nascosta



ASSOCIAZIONE DEI PAESI  
BANDIERA ARANCIONE





# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



“AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DEL COMPLESSO COMUNALE DENOMINATO “RISTORANTE E ALBERGO CENTRALE”.

Il plico dovrà essere indirizzato a “Comune di San Ginesio – via Colle San Giovanni – 62026 San Ginesio (Mc)” a mezzo servizio postale ovvero mediante servizi privati di recapito postale ovvero mediante recapito a mano all’Ufficio Protocollo del Comune di San Ginesio – via Colle San Giovanni, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 13.00 DEL GIORNO 18 MARZO 2024**, termine perentorio oltre il quale le offerte non saranno accettate e non sarà più possibile partecipare all’asta.

Oltre detto termine non sarà ritenuta valida nessuna domanda, anche se sostitutiva od aggiuntiva di precedente. Per il termine perentorio, farà fede il timbro e l’ora di arrivo apposto all’arrivo dall’Ufficio Protocollo.

L’Amministrazione non si assume responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato e che rimane, quindi, ad esclusivo rischio dei mittenti.

Non saranno ammesse alla gara le offerte risultanti incomplete o irregolari rispetto a quanto richiesto e indicato nel presente avviso.

## 11. CONDIZIONI CONTRATTUALI

Durata: il contratto avrà la durata di **anni 6 (sei)** dalla data di stipula del contratto di locazione oltre al rinnovo di ulteriori anni 6 (sei), secondo quanto previsto nel paragrafo ‘5. DURATA DELLA GESTIONE’.

Il Comune di San Ginesio si riserva la possibilità di risolvere in qualsiasi momento il contratto in caso di grave violazione degli impegni e grave inosservanza degli obblighi assunti dal locatario, ovvero per sopravvenuti motivi di opportunità e/o necessità.

Deposito cauzionale definitivo pari a € 900,00 (euro novecento/00).

In virtù di quanto stabilito al paragrafo ‘8. MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE’ l’importo versato quale cauzione a garanzia dell’offerta presentata, pari ad €. 900,00, potrà essere fatto valere quale deposito cauzionale definitivo previa integrazione fino a concorrenza di quanto dovuto.

Altri oneri principali: il locatario, oltre a dover pagare il relativo canone annuale, ha i seguenti principali obblighi e oneri, da riportare integralmente nel contratto:

- Il locatario è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, nonché dei danni diretti e/o indiretti che potessero derivare al Comune di San Ginesio e/o a qualunque altro terzo dall’esercizio della propria attività o comunque dall’esecuzione del contratto.
- Il locatario prima della sottoscrizione del contratto, dovrà stipulare e fornire al Comune, le seguenti polizze:
  - Contratto di assicurazione della responsabilità civile per danni a terzi (RCT), comprensivo della sezione di responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro (RCO). La polizza R.C.T. dovrà avere un massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00 corrispondente al valore dell’immobile;
  - Contratto di assicurazione Incendio e rischi complementari per la copertura dei danni di incendio, fulmine, scoppio, esplosione, fenomeno elettrico, acqua condotta, sul complesso dei beni oggetto della locazione. La polizza dovrà avere un massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00 corrispondente al valore dell’immobile;

Copia delle prescritte polizze, debitamente quietanzate, deve essere prodotta all’Ufficio richiedente del Comune prima della data fissata per la sottoscrizione del contratto, con l’obbligo di documentare, a semplice richiesta del Comune stesso, l’avvenuto rinnovo di validità dell’assicurazione, producendo copia del titolo quietanzato attestante l’avvenuto pagamento del premio di rinnovo ad ogni scadenza dell’assicurazione e per l’intera durata della locazione, compresi suoi eventuali rinnovi e proroghe.

- Provvedere alla manutenzione ordinaria dell’immobile per tutta la vigenza del contratto e di ogni ulteriore intervento per l’adeguamento funzionale dell’attività da svolgersi anche in relazione a normative future;
- Assumere a proprio totale carico ogni onere relativo all’allestimento dei locali;
- Assicurare il corretto funzionamento del pubblico esercizio. Il commercio sull’area pubblica deve essere esercitato nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali di occupazione di suolo pubblico, della normativa igienico-sanitaria riguardante sia la vendita al dettaglio dei prodotti alimentari che la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché con le modalità e le attrezzature

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)



I Borghi più Belli d'Italia  
Il fascino dell'Italia nascosta



ASSOCIAZIONE DEI PAESI  
BANDIERA ARANCIONE







# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



- necessarie a garantire la protezione dei prodotti in vendita dagli agenti esterni inquinanti e la conservazione in maniera igienica in relazione alla natura ed alle caratteristiche organolettiche dei prodotti alimentari;
- Le spese per la fornitura di servizi vari (luce, acqua) e il pagamento della Ta.ri sono a carico del locatario;
  - L'immobile concesso in locazione dovrà essere obbligatoriamente adibito ad albergo e ristorante.
  - Oltre che per i motivi indicati dal D.Lgs. n. 114/98 il contratto di locazione decade qualora lo stesso non venga utilizzato nell'anno solare, per periodi di tempo complessivamente superiori a tre mesi, salvo caso di assenza motivatamente giustificati;
  - Impegnarsi ad applicare all'Amministrazione Comunale:
    - a) la priorità sulle prenotazioni, le camere nei giorni che saranno concordati preventivamente per le proprie iniziative istituzionale, promozionali e turistiche;
    - b) offrire uno sconto del 50% della tariffa in vigore per tutti i servizi offerti.
  - L'Amministrazione comunale si riserva il diritto sull'uso della struttura per metterla al servizio della Protezione Civile e per i mezzi di soccorso, qualora se ne presenti la necessità, oltre che per esigenze sue proprie o per compiti di istituto. Il conduttore, in questi casi, potrà inoltrare richiesta di rimborso per le spese effettivamente sostenute, per la fornitura di energia elettrica, gas, acqua, servizi offerti e pernotti, nonché per la riduzione del canone della locazione proporzionale al periodo del mancato godimento della struttura ed al mancato guadagno che ne deriverà, considerato anche l'eventuale annullamento di pregresse prenotazioni già effettuate, concordando con il Comune le modalità di quantificazione delle stesse;
  - E' vietato il subappalto della gestione e dei servizi connessi;

## 12. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto di locazione in caso di grave inadempimento ovvero nei seguenti casi:

1. mancato rispetto delle norme in materia di lavoro e di sicurezza e igiene in seguito a inottemperanza a segnalazione scritta da parte dell'Amministrazione o comunale o degli organi di vigilanza preposti;
2. accertamento mediante contestazione scritta per la terza volta nel periodo di durata della locazione del mancato svolgimento del servizio offerto in sede di gara per cause non riconducibili a forza maggiore;
3. accertamento mediante contestazione scritta che la struttura venga adibita a uso diverso o non conforme rispetto a quello espressamente previsto, in assenza di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
4. accertamento mediante contestazione scritta che la struttura venga adibita per attività illecite accertate dalla magistratura o dalle competenti autorità;
5. sub locazione del locale;
6. mancato rinnovo delle polizze assicurative;
7. mancato pagamento di tre canoni di locazione (in tale caso la risoluzione viene attuata automaticamente senza necessità comunicazioni e con automatico incameramento della cauzione definitiva)
8. In ogni caso, è fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento dei danni subiti.
9. In caso di recesso, in qualunque modo motivato, il conduttore non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute.

## 13. DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE

Il conduttore non può cedere ad altri, né in tutto né in parte il contratto di locazione in oggetto a nessun titolo e per nessuna ragione.

## 14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)





# COMUNE DI SAN GINESIO

(PROVINCIA DI MACERATA)



Il conduttore deve rispettare i principi sanciti dal Regolamento U.E. n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

## 15. CONTROVERSIE

Per ogni controversia che potesse insorgere tra locatario e locatore è competente il Foro di Macerata.

## 16. SPESE CONTRATTUALI.

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di gestione (nella forma pubblica amministrativa) sono a carico dell'aggiudicatario.

## 17. NORME FINALI

I termini e le comminatorie del presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per il Comune della costituzione in mora del gestore.

Per tutto quanto non indicato nel presente capitolato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre disposizioni vigenti in materia.

San Ginesio, lì 27 febbraio 2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica - Patrimonio  
Geom. Simone Cicconetti  
*Firma digitale*

Via Capocastello, 35 – 62026 SAN GINESIO (MC) - Telefono: +39.0733.656022

[protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanginesio.mc.it) - [info@comune.sanginesio.mc.it](mailto:info@comune.sanginesio.mc.it) - [www.comune.sanginesio.mc.it](http://www.comune.sanginesio.mc.it) - [www.sanginesioturismo.it](http://www.sanginesioturismo.it)

