

## **Bando per la concessione in affitto di ramo d'azienda del CTGS S.p.A. Ostello di Campo Imperatore**

### **E' I N D E T T A**

la procedura aperta per la concessione del contratto di affitto di ramo d'azienda del C.T.G.S. S.p.A inerente l'attività di gestione della struttura ricettiva denominata Ostello di Campo Imperatore.

#### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:**

- Possono partecipare al bando imprese individuali, imprese costituite in forma di società commerciali, cooperativa o consortile ed i raggruppamenti di imprese, purchè attive ed operanti,
- Il volume d'affari realizzato dai partecipanti al presente bando deve essere non inferiore, nei migliori tre anni degli ultimi cinque precedenti alla data del presente bando, ad € 50.000,00 l'anno e quindi per un totale di € 150.000,00.
- Non possono partecipare le imprese individuali, imprese costituite in forma di società commerciali, cooperativa o consortile ed i raggruppamenti di imprese, che alla data del presente bando abbiano debiti di qualsiasi natura con il Centro Turistico Gran Sasso S.p.A.

#### **CANONE MENSILE**

- Il canone mensile a base d'asta è di €2.500,00
- ■ L'Ostello di Campo Imperatore, essendo l'unico "rifugio" esistente, ha l'obbligo di restare aperto l'intero anno solare, tuttavia il canone dovrà essere corrisposto solo per 10 mesi/annui in considerazione del fatto che nei mesi di ottobre e novembre non vengono eseguite attività a Campo Imperatore; è comunque necessario mantenere aperto il punto di rifugio 12 mesi l'anno.
- La concessione avrà la durata massima di anni 6 (sei) rinnovabili;
- La decorrenza della concessione avverrà alla data della stipula del contratto.
- L'affidamento sarà aggiudicato mediante procedura aperta con carattere d'urgenza, dato l'approssimarsi della stagione invernale, con il criterio dell'offerta al rialzo con rilancio non inferiore ad € 50,00 su base d'asta e valutazione di eventuali migliorie proposte.

### **GARANZIE**

L'affittuario all'atto di sottoscrizione del contratto di affitto, è tenuto a consegnare alla parte concedente, a garanzia del puntuale ed integrale pagamento dei canoni, del rilascio del complesso aziendale al termine del contratto e comunque dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di affitto e dalla legge, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta senza possibilità di opporre eccezione alcuna rilasciata da primario istituto di credito italiano per un importo pari ad euro 60.000,00, per la durata dell'affitto con possibilità di escussione fino a 60 giorni successivi alla scadenza.

Tale garanzia dovrà essere consegnata in bozza al momento della presentazione dell'offerta, in originale al momento della stipula del contratto d'affitto.

Detta garanzia dovrà essere rinnovata e mantenuta in essere anche per le successive proroghe sorgendo in capo all'affittuario l'obbligo di documentare e consegnare al concedente, entro 60 giorni prima della scadenza annuale del contratto, la documentazione comprovante l'avvenuto rinnovo, pena la mancata proroga del contratto d'affitto.

### **POLIZZA ASSICURATIVA**

L'affittuario dovrà stipulare con primaria compagnia di assicurazione polizza ALL RISK per l'intera durata dell'affitto a garanzia di qualsivoglia deterioramento e/o danno che dovesse essere causato dall'utilizzo dei beni immobili e mobili salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale, comprensiva anche dei danni derivanti da furto e/o incendio e degli eventuali danni a terzi connessi o collegati all'esercizio dell'attività o comunque verificatisi nell'ambito dei locali e delle pertinenze dell'azienda anche per eventi calamitosi. Tale polizza dovrà essere consegnata in bozza al momento della presentazione dell'offerta, in originale al momento della stipula del contratto d'affitto.

### **CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Il contratto di affitto si risolverà, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nel caso in cui il ritardo nell'adempimento dell'obbligazione di pagamento del canone di affitto si protragga per più di sessanta giorni dalla scadenza prevista. In tale caso, la risoluzione si verificherà di diritto allorché il concedente dichiarerà all'affittuario, mediante lettera raccomandata a.r., di volersi avvalere della presente clausola risolutiva.

### **DESTINAZIONE, OBBLIGHI E ONERI DELL'AFFITTUARIO**

L'affittuario si impegna a gestire il ramo aziendale oggetto del contratto in modo da non modificarne la attuale destinazione e ad usarlo con professionalità e diligenza, conservando l'efficienza dell'organizzazione degli impianti e le normali dotazioni di scorte.

L'affittuario dovrà provvedere alla custodia del ramo d'azienda ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, in deroga alle norme generali, di tutti i beni mobili ed immobili. Il concedente affitterà il complesso dei beni aziendali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna e nessuna responsabilità gli potrà essere addebitata a causa dello stato dei beni aziendali, né l'affittuario potrà richiedere riduzioni del canone per la stessa ragione. L'affittuario dichiarerà di aver preso visione dei beni mobili ed immobili costituenti il complesso aziendale e si obbligherà ad utilizzarli soltanto dopo che saranno posti in condizione, a propria cura e spese, di rispettare la

normativa antinfortunistica e antincendio ed ogni altra previsione di legge relativa all'attività da svolgere, esonerando la proprietà in ogni caso da ogni responsabilità derivante dalle predette.

L'affittuario con la sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda assumerà l'obbligo di custodire l'immobile ed i suoi beni mobili; assumerà l'obbligo di effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili ed immobili e dei macchinari presenti necessari allo svolgimento dell'attività alberghiera, avvalendosi di esperti dei vari settori.

Sono inoltre a carico dell'affittuario tutti i necessari adempimenti in ordine al rispetto della disciplina relativa alla sicurezza sul lavoro di cui alla legge n. 81/2008, nonché gli adempimenti inerenti alla HACPP e RSPP ed in genere tutti gli adempimenti che attengono all'esercizio dell'attività.

L'affittuario si impegna, inoltre, a restituire il bene affittato, alla scadenza dell'affitto o in caso di attivazione della clausola risolutiva espressa, nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averlo ricevuto dal concedente, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

È fatto divieto all'affittuario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie del bene affittato, senza il consenso scritto del concedente. In ogni caso al termine dell'affitto la parte concedente avrà diritto di pretendere la messa in ripristino, a spese dell'affittuario, oppure a ritenere le nuove opere senza riconoscere alcun compenso all'affittuario.

La messa in ripristino può essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modifiche o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso espresso per iscritto.

La parte affittuaria potrà prendere tutte le iniziative conformi all'interesse della attività e dirette al miglioramento della produzione, purché ciò non modifichi la destinazione economica del ramo di azienda oggetto di affitto e non comporti oneri e non arrechi pregiudizi in capo alla parte concedente.

La parte affittuaria dovrà, infine, sostituire tempestivamente i beni mobili aziendali non più idonei all'uso o non più efficienti, e ciò al fine di garantire la competitività dell'impresa ed in ogni caso la funzionalità ed efficienza del complesso alberghiero.

La parte affittuaria si impegna inoltre a continuare a gestire il ramo d'azienda con la denominazione "Ostello di Campo Imperatore" che la contraddistingue.

Dovranno essere rispettate ed osservate tutte le normative in materia di emergenza sanitaria (Covid 19)

#### **DIRITTO DI ISPEZIONE**

La parte concedente si riserva, ai sensi dell'art. 1619 c.c., la facoltà di accertare in qualsiasi momento, anche mediante accesso ai luoghi adibiti all'esercizio dell'impresa, l'adempimento degli obblighi gravanti in capo all'affittuaria nonché al fine di eseguire periodiche verifiche sullo stato dei luoghi e dei beni mobili. A tal fine è posto a carico dell'affittuaria l'onere di consentire al concedente, anche mediante persone all'uopo incaricate, di effettuare in ogni momento ispezioni del ramo di azienda affittato.

#### **MIGLIORIE**

- Le eventuali migliorie da proporre potranno riguardare gli arredi interni ed esterni (elettrodomestici, tavoli, sedie ed opere edili di piccola entità), dovranno essere corredate della spesa prevista, autorizzate e controllate dal CTGS.
- Tutte le modifiche apportate con le suddette migliorie rimarranno di proprietà del CTGS al termine del contratto di locazione.
- Eventuali autorizzazioni di Enti, per l'esecuzione delle opere, sono a carico dell'affittuario.
- La spesa prevista per la realizzazione di quanto sopra descritto potrà essere detratta dal canone di fitto mensile nella misura massima di € 500,00 fino alla copertura di una spesa pari ad € 24.000,00, una detrazione mensile di € 700,00 fino alla copertura di una spesa da € 24.001,00 fino ad € 50.000,00 e una detrazione mensile di € 1.000,00 oltre € 50.000,00.
- Ai fini della valutazione delle migliorie, si precisa che verranno assegnati 4 punti ogni € 1.000,00 di spesa fino ad un massimo di 40 punti e 3 punti ogni 50 euro di aumento sul canone posto a base d'asta, fino ad un massimo di 30 punti.
- Per la qualità della proposta progettuale verranno assegnati fino ad un massimo di 30 punti.
- La somma del punteggio delle migliorie, del maggior rialzo offerto sul canone di fitto e della qualità della proposta progettuale aggiudicherà la gestione dell'Ostello di Campo Imperatore.
- Le migliorie proposte, che concorrono al maggior punteggio di aggiudicazione, dovranno essere realizzate **entro 60 giorni** dall'aggiudicazione, pena la decadenza del contratto e l'incameramento della fidejussione equivalente ad un anno di canone.
- Per maggiori chiarimenti sui criteri di aggiudicazione si rimanda al successivo articolo 11

#### **SPESA E ONERI DELLA STIPULA**

Le spese e le relative imposte per la registrazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla procedura, ciascun concorrente dovrà soddisfare i seguenti requisiti minimi:

- 1) sussistenza dei requisiti di ordine generale per la partecipazione alla procedura di affidamento degli appalti pubblici previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.
- 2) iscrizione alla Camera di Commercio (ovvero in registri analoghi dello Stato aderente all'UE) per l'esercizio di attività oggetto di gara e **visura camerale storica**. Le imprese non residenti in Italia dovranno dare prova del possesso di autorizzazioni e abilitazioni analoghe a quelle sopra menzionate, secondo la normativa vigente nel paese di provenienza.
- 3) Volume d'affari realizzato dai partecipanti al presente bando, non deve essere inferiore, nei migliori tre anni degli ultimi cinque precedenti alla data di pubblicazione del presente bando, ad € 50.000,00 l'anno e quindi per un totale di € 150.000,00;
- 4) Non possono partecipare le imprese individuali, imprese costituite in forma di società commerciali, cooperativa o consortile ed i raggruppamenti di imprese, che alla data del presente bando abbiano debiti di qualsiasi natura con il Centro Turistico Gran Sasso SpA.

Gli operatori economici, in possesso dei requisiti indicati e interessati alla procedura in oggetto, dovranno presentare entro **le ore 12,00 del giorno 30.09.2021** la propria offerta in lingua italiana, utilizzando il modello allegato al presente avviso (Mod. A).

L'offerta **deve essere sottoscritta digitalmente**, dal Legale Rappresentante dell'impresa interessata, o dal suo procuratore speciale.

**Saranno prese in considerazione esclusivamente le istanze pervenute entro i termini perentori stabiliti.**

**Chiarimenti e documentazione potranno essere richiesti al seguente indirizzo pec:**  
[centroturisticogransasso@pec.it](mailto:centroturisticogransasso@pec.it)

**Pena di esclusione, l'offerta, dovrà inderogabilmente contenere e/o allegare se inviata via Pec:**

***BUSTA A - Documentazione amministrativa***

a) modello A regolarmente compilato e contenente :

1. indicazione del nome e cognome/denominazione, luogo e data di nascita/sede, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o dei soggetti o del legale rappresentate della società cui andrà intestato il contratto di affitto di ramo azienda;
2. dichiarazione in relazione alla cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 1,2,4,5 del D.Lgs 50/2016 anche in relazione ai soggetti di cui all'art. 80 comma 3 con l'indicazione dei dati identificativi degli stessi;
3. dichiarazione iscrizione C.C.I.A.A. e **visura camerale storica**, o analogha documentazione per i residenti all'estero;
4. dichiarazione sul trattamento dati personali di cui al D.lgs.196/2003;
5. documento di identità in corso di validità del soggetto o del legale rappresentante della società che sottoscrive l'offerta;
6. delibera dell'organo amministrativo o dell'assemblea dei soci, degli ultimi cinque bilanci di esercizio approvati o documentazione reddituale equivalente, da cui definire i tre migliori;
7. bozza del contratto di assicurazione contro i rischi ALL RISK;
8. polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta per come indicate nel presente avviso;
9. dichiarazione, redatta su carta intestata dell'offerente, e sottoscritta dall'offerente stesso, nella quale, quest'ultimo:
  - dichiara di ben conoscere l'immobile da affittare sia nella consistenza giuridica (autorizzazioni licenze ecc.) sia nella consistenza materiale (beni mobili, immobili, strumentali ecc.) e di avere attentamente visionato tutte le condizioni indicate nel presente avviso di gara di accettarle integralmente ed incondizionatamente;

- dichiara di essere in regola con il pagamento dei contributi previdenziali e con il pagamento di imposte e tasse nei confronti dello Stato e degli enti pubblici, alla stipula del contratto dovrà essere presentato il relativo DURC;
- dichiara di possedere o di poter conseguire entro il termine per la stipula del contratto di affitto tutta le licenze necessarie per l'esercizio dell'azienda oggetto del contratto di affitto.

***BUSTA B Offerta tecnica e/o allegata se inviata via PEC***

10. documento redatto su carta intestata dell'offerente e da quest'ultimo debitamente sottoscritto contenente un particolareggiato progetto/programma per la prosecuzione dell'attività di impresa, relativo all'intera durata dell'affitto ed eventualmente il programma delle migliorie proposte;

***BUSTA C offerta Economica e/o allegata se inviata via PEC***

11. Offerta irrevocabile di affitto per la durata di anni 6, contenente l'indicazione del canone annuale offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 30.000,00 (trentamila/00) oltre iva, con dichiarazione di disponibilità a stipulare il contratto di affitto entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione.

***CRITERI DI AGGIUDICAZIONE***

L'offerta più vantaggiosa sarà individuata in base a criteri di valutazione tecnica e economica con assegnazione di 100 punti (max), così ripartiti:

- Valutazione tecnica punteggio massimo: 55 punti  
(per la valutazione si terrà conto della qualità della proposta progettuale e dell'impegno di spesa)
- Valutazione economica punteggio massimo: 45 punti  
(per ogni rialzo, di € 50,00 sulla base d'asta saranno assegnati 5 punti, fino ad un massimo di 45 punti)
- Totale punteggio massimo: 100 punti

La gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta conveniente, congrua ed idonea all'oggetto dell'appalto.

La gara potrà non essere aggiudicata qualora nessuna offerta risulti conveniente, congrua o idonea rispetto all'oggetto dell'appalto.

Relativamente alla presente gara non si potranno presentare offerte parziali o subordinate a condizioni non disciplinate dalla lex specialis di gara.

In caso di parità di offerta, si procederà a sorteggio (art. 77, comma 2 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827) in seduta pubblica.

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta pubblica economicamente più vantaggiosa, valutata da apposita commissione giudicatrice.

#### **CANONE LOCAZIONE**

- Le Ditte aggiudicatriche sono obbligate a versare al Centro Turistico il canone di locazione in rate mensili anticipate; la prima rata dovrà essere versata al momento della stipula del contratto.

#### **NORME DI AUTOTUTELA**

Il CTGS spa si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio di:

- aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;
- sospendere, rinviare ovvero annullare la gara di che trattasi senza che le ditte concorrenti possano in alcun modo vantare diritti di sorta;
- non procedere all'aggiudicazione in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea o conveniente;
- non procedere all'aggiudicazione qualora l'aggiudicatario risultasse non in regola con i versamenti contributivi di legge a norme vigenti.

#### **VARIE**

Qualora, durante la gestione, si dovesse dare esecuzione ai lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte della proprietà, le attività ed i canoni di locazione verranno sospesi per tutta la durata dei lavori ed il contratto verrà prorogato per il tempo necessario all'esecuzione delle opere.

La Società aggiudicataria dovrà garantire, al personale dipendente del CTGS S.p.A., la somministrazione di pasti (pranzo e/o cena), dietro corresponsione di buoni pasto emessi da società operanti a livello nazionale, o apponendo una firma su modulo appositamente predisposto del controvalore di Euro 7,00.

Per tutte le informazioni di carattere tecnico nonché per quelle relative alla procedura di gara e alle modalità di presentazione delle offerte è possibile rivolgersi alla sig.ra Roberta Dundee o al geom. Mauro Fattore numero telefonico 0862/606847

e-mail [amministrazione.ctgs@ilgransasso.it](mailto:amministrazione.ctgs@ilgransasso.it)

L'Aquila, 15 settembre 2021

L'Amministratore Unico  
Ing. Dino Pignatelli