

AVVISO
PER L'AFFIDAMENTO IN AFFITTO DEL RAMO D'AZIENDA DELL'ASSOCIAZIONE ENOTECA REGIONALE DI OVADA E DEL MONFERRATO DA ESERCITARSI PRESSO LE CANTINE DEL PALAZZO COMUNALE DI OVADA VIA TORINO 69, DESTINATE AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO PER LA VENDITA E SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELL'ASSOCIAZIONE ENOTECA REGIONALE DI OVADA E DEL MONFERRATO

RENDE NOTO

che l'Enoteca Regionale intende individuare un soggetto con il quale stipulare apposito contratto di affitto di ramo d'azienda della struttura posta all'interno delle cantine di Palazzo Delfino di proprietà comunale, concesse in uso all'Enoteca stessa, da destinare all'uso di pubblico esercizio per la vendita e somministrazione di alimenti e bevande in conformità alla disciplina prevista con D.G.R. n. 24-2775 del 15 Gennaio 2021, in attuazione dell'art. 42 della L.R. n. 1/2019 sulle Enotecche e Botteghe del vino regionali, dalle norme statutarie e dalla disciplina del Regolamento interno approvato dall'Assemblea dei Soci atti tutti a disposizione presso l'Associazione, e in coerenza con ogni altra legge, norma e linea programmatica in materia stabilita dalla Regione Piemonte.

CONDIZIONI

1. Finalità dell'affitto: Il ramo d'azienda viene concesso in affitto per la realizzazione delle finalità statutarie dell'Enoteca, e in particolare affinché venga esercitata un'attività di pubblico esercizio per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande in base alle licenze in possesso dell'Enoteca, ferma restando in capo al C.d.A. dell'Enoteca stessa l'esclusività della rappresentanza e della titolarità del nome e del logo dell'Associazione. A tal fine tutte le attività avranno come scopo la valorizzazione dei prodotti enogastronomici locali, e in primo luogo il vino.
2. Destinazione dell'immobile: L'immobile sopra citato dovrà essere destinato esclusivamente agli usi di cui al punto 1.
3. Manutenzione dell'immobile: Il soggetto aggiudicatario avrà l'obbligo di assicurare costantemente un buono stato di manutenzione dell'immobile, con particolare riguardo all'efficienza degli impianti elettrici, di illuminazione, idraulici e di riscaldamento ivi presenti; le manutenzioni straordinarie aventi carattere strutturale rimangono invece a carico del locatore.
L'Enoteca potrà sostituirsi al concessionario qualora questa non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà in ogni caso essere loro rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione, pena la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 Cod. Civile.
4. Spese per la Manutenzione: Gli oneri riferiti agli interventi e alle manutenzioni ordinarie di cui al Punto 3, anche eccedenti le piccole riparazioni, da effettuarsi all'interno dell'immobile, sono assunti dal concessionario in via esclusiva.
5. Attivazione del Pubblico Esercizio: il soggetto aggiudicatario dovrà dar corso all'attività di cui al punto 1 entro 40 giorni dalla sottoscrizione dell'atto notarile di affitto di ramo d'azienda con l'Enoteca Regionale, pena la rescissione del contratto e il risarcimento dei danni subiti. Le parti, entro un mese dalla data di aggiudicazione definitiva, sono tenute a sottoscrivere l'atto notarile di affitto di ramo d'azienda previo pagamento da parte dell'aggiudicatario della prima mensilità di canone offerto; nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse rendersi

disponibile a sottoscrivere il contratto entro tale termine, consegnerà la decadenza dell'aggiudicazione ed il Consiglio di Amministrazione potrà procedere ad una nuova aggiudicazione mediante scorrimento della graduatoria.

6. Volturazione delle utenze: il concessionario si impegna a volturare a proprio nome tutte le utenze dei diversi servizi: luce, acqua, gas, telefono e altri servizi inerenti la buona gestione del ramo d'azienda.
7. Durata dell'affitto: Considerato che l'attuale concessione in uso dei locali delle cantine di Palazzo Delfino intercorrente tra il proprietario Comune di Ovada e l'Enoteca Regionale scadrà il 31.12.2026 – ferma restando la possibilità di un'eventuale successiva proroga, rinnovo o stipula di una nuova concessione avente il medesimo contenuto tra i citati soggetti – il presente contratto di affitto di ramo d'azienda avrà scadenza il 31.12.2026. Il presente contratto potrà essere rinnovato, previa formale determinazione dell'organo competente dell'Enoteca Regionale, per ulteriori 4 anni. L'affittuario potrà dare disdetta preventiva, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R, con preavviso di almeno 60 giorni.
8. Risoluzione del contratto: il gestore non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito con il contratto che andrà a sottoscrivere e non potrà concedere a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'immobile, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c. Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e le modalità che saranno contrattualmente previste, del canone e delle quote per gli oneri accessori produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile.
9. Canone di affitto: il canone è fissato in € 1000 mensili o al maggior prezzo risultante dall'offerta economica presentata in aumento dall'aggiudicatario, oltre iva ai sensi di legge, sino alla scadenza del contratto di affitto del ramo di azienda fissata il 31/12/2026.
10. Punteggio aggiuntivo per la formazione della graduatoria di aggiudicazione: Ai fini della graduatoria di aggiudicazione costituirà parametro aggiuntivo di valutazione la presentazione di un progetto di valorizzazione dell'esercizio con specifico riferimento: agli orari di apertura; intendendosi comunque garantito un orario di esercizio minimo al pubblico per almeno 4 giorni a settimana (ivi compresi il sabato e in specifiche occasioni ritenute di particolare rilievo per il C.d.A.), per un minimo di 40 ore settimanali, la disponibilità e la collaborazione alla realizzazione di eventi ed iniziative in coerenza con le finalità statutarie dell'Enoteca Regionale e con la stessa concordate, sono considerate dal C.d.A. prioritarie.
11. Garanzie: E' richiesta la presentazione di una fidejussione bancaria o assicurativa di € 6000,00 fino al 31/12/2026.

E' richiesta inoltre la presentazione delle seguenti coperture assicurative almeno 10gg prima della stipula dell'atto notarile: a) polizza assicurativa Incendio e rischi accessori, inclusi gli eventi sociopolitici, per danni cagionati all'immobile concesso e al suo contenuto, con beneficiario l'Enoteca regionale di Ovada con un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00, fino al termine del periodo di cui al punto 6 del presente avviso b) polizza di assicurazione R.C. verso terzi e dipendenti con un massimale di almeno € 1.500.000,00.

Qualora le predette coperture assicurative non fossero state stipulate e/o trasmesse tempestivamente alla Stazione Appaltante oppure, ancorché trasmesse, non risultassero idonee ad insindacabile giudizio della Stazione Appaltante stessa, l'esecuzione del contratto resterà sospesa fino all'avvenuta trasmissione/ regolarizzazione. L'eventuale perdurante inadempimento dei sopraindicati obblighi assicurativi potrà altresì costituire causa di revoca dell'aggiudicazione da parte della Stazione Appaltante. L'aggiudicatario sarà tenuto a produrre annualmente idonea documentazione circa il mantenimento delle coperture fino al termine dell'affitto del ramo d'azienda.

12. Modalità di pagamento del canone: Il canone andrà corrisposto in rate mensili anticipate (entro il giorno 10 del mese di riferimento) e sarà aggiornato annualmente, a partire dall'1/1/2024, su richiesta dell'Associazione, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
13. Licenze: L'Enoteca Regionale metterà a disposizione le licenze ed autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività oggetto di affitto in modo che le stesse vengano trasferite al conduttore per la sola durata del contratto di affitto di ramo d'azienda, in modo tale da consentire allo stesso il regolare esercizio dell'attività.
14. Responsabilità dell'affittuario: l'affittuario è direttamente responsabile verso l'Enoteca e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas e similari nonché da ogni altro abuso o trascuratezza nell'esercizio dell'attività affittata.
15. Ispezione dei locali: L'Enoteca Regionale, in spirito di collaborazione con il gestore, provvederà alla verifica e al controllo del servizio affidato, nell'ottica di un continuo miglioramento dei servizi offerti. L'Enoteca Regionale potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali, previo avviso al gestore, per la verifica di tutte le condizioni di mantenimento e conservazione degli stessi, anche dal punto di vista dello stato di decoro dell'esercizio.
16. Riconsegna dell'immobile: il gestore deve impegnarsi a riconsegnare l'immobile in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
17. Spese di registrazione dell'atto: Queste spese sono intese a carico dell'affittuario.
18. Riserva: L'Associazione Enoteca Regionale di Ovada e del Monferrato si riserva il diritto all'utilizzazione dei locali, in via esclusiva e senza alcun onere o corrispettivo verso il gestore, in tutti i giorni di chiusura del pubblico esercizio e per un numero massimo di 30 (trenta) giorni all'anno, stabiliti secondo le scelte del C.d.A., concordando in spirito collaborativo con il gestore date e modalità di utilizzazione.
19. Le parti concordano nell'escludere qualsiasi impegno a titolo di solidarietà dell'Enoteca per l'eventuale irregolare gestione dell'attività da parte dell'affittuario con riferimento in particolare agli obblighi fiscali e previdenziali.
20. Il gestore deve essere in regola con le vigenti prescrizioni legislative in materia di personale, in particolare per quanto concerne il versamento dei contributi previdenziali e assistenziali obbligatori e l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro, e con ogni prescrizione in materia di sicurezza sul lavoro. L'affidatario si obbliga altresì ad osservare ed applicare integralmente le norme contenute nel contratto collettivo di lavoro per i dipendenti e le imprese del settore e negli accordi locali integrativi dello stesso, vigenti per il tempo e nelle località in cui si svolge il servizio, anche dopo la scadenza dei contratti collettivi nazionali e degli accordi locali e fino alla loro sostituzione, anche se l'impresa non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse, e indipendentemente dalla natura, dalla struttura e dimensione dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale. L'Associazione Enoteca Regionale di Ovada e del Monferrato è assolutamente estranea al rapporto di lavoro costituito tra il gestore e i propri dipendenti addetti al servizio e non potrà mai essere coinvolta in eventuali controversie che dovessero in materia insorgere, nessun rapporto di lavoro potendosi intendere instaurato tra i dipendenti del gestore e l'Associazione Enoteca Regionale di Ovada e del Monferrato.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

La partecipazione alla gara è aperta a:

- a) imprese;
- b) raggruppamento anche temporaneo di imprese;
- c) consorzi;
- d) cooperative di servizi.

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al presente affidamento i soggetti in possesso alla data di scadenza dell'avviso dei requisiti morali, ai sensi della Legge regionale 29 dicembre 2006, n. 38 e S.M.I. per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

Possono partecipare alla presente gara coloro che alla data di pubblicazione del presente bando siano in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 della Legge regionale 29 dicembre 2006, n. 38 e S.M.I., necessari allo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio.

Il concorrente dovrà dimostrare di possedere almeno 3 anni di esperienza di gestione diretta di servizi turistici ricettivi o della ristorazione. Il requisito deve essere posseduto dalla società direttamente partecipante o da almeno uno dei soci, con partecipazione non inferiore al 30%, della società direttamente partecipante.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Coloro che intendano partecipare al presente affido per l'affitto del ramo d'azienda dovranno far pervenire la propria offerta all'Enoteca Regionale di Ovada e del Monferrato, presso la sede sociale in Via Torino 69, 15076 (Ovada) entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del 21 settembre 2023 a pena di esclusione in un unico plico chiuso debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura da un legale rappresentante dell'Impresa o da altra persona dotata di poteri di firma riportante gli estremi identificativi del concorrente nonché la seguente dicitura "Domanda per l'affidamento in affitto del ramo d'azienda di proprietà dell'Enoteca Regionale".

Il plico dovrà essere recapitato (a mezzo raccomandata o posta celere del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, oppure tramite consegna a mani) presso la sede negli orari di apertura al pubblico.

L'invio del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e, pertanto, non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il sopra citato termine perentorio di scadenza.

All'interno del plico dovranno essere inserite due distinte buste, debitamente sigillate e firmate sui lembi.

A) La prima busta dovrà riportare gli estremi identificativi del concorrente nonché la seguente dicitura: "Busta n. 1. Documentazione amministrativa ed offerta tecnica" e dovrà contenere il modello di domanda e la proposta progettuale.

1) Il modello di domanda, compilato e sottoscritto in ogni sua parte, e dovrà contenere:

- a) Gli elementi essenziali per l'individuazione del concorrente e del suo indirizzo;
- b) Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, resa ai sensi degli art. 21, 38, 46 e 47 del DPR 445/2000 nonché degli art. 483, 495 e 496 del Codice Penale sotto la propria personale responsabilità con allegata copia fotostatica di un documento di identità del firmatario o dei firmatari che attestino:

- di non trovarsi nelle condizioni previste nell'art. 80, del D.lgs 18.4.2016, n. 50;
 - l'avvenuta verifica dello stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente bando;
- (L'eventuale sopralluogo a tal fine richiesto potrà essere concordato con i responsabili dell'Enoteca

alla seguente: email: enotecaregionaleovada@gmail.com) - avvenuta presa visione dell'avviso, e delle disposizioni di legge e regolamenti che disciplinano la materia, nonché l'accettazione di tutte le condizioni ivi contenute;

- l'inesistenza di condanne penali e di procedimenti penali in corso, ed esclusione dallo stato di persona giudicata pericolosa ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98;
- l'insussistenza nei propri confronti delle cause di divieto, di decadenza e di sospensione previste dall'art. 10 Legge 31 maggio 1965, n. 575 riportate nell'allegato 1 del Decreto Legislativo 8 agosto 1994, n. 490 (antimafia) ai sensi del DPR 03.06.1998 n. 252; esclusione da stati in essere, ovvero verificatisi nel quinquennio anteriore alla data della gara in oggetto, di liquidazione, fallimento e di avvenuta presentazione di istanze concordatarie;
- l'inesistenza nei confronti del concorrente e dei relativi amministratori muniti di poteri di rappresentanza, di pronunce di condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, ovvero per qualsiasi reato contro la Pubblica Amministrazione;
- il possesso dei requisiti morali di cui all'art. 4 della Legge regionale 29 dicembre 2006 n. 38 e S.M.I. per l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande;
- di possedere almeno tre anni di esperienza di gestione diretta di servizi turistici ricettivi o della ristorazione, specificando luogo, tempo e modalità di acquisizione della suddetta esperienza;
- l'autorizzazione all'Enoteca Regionale al trattamento dei propri dati personali i sensi della legge 675/96 per le finalità inerenti al presente bando;

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che avranno omissso di presentare anche uno solo dei documenti e delle dichiarazioni richieste o che abbiano presentato riserva in merito al loro contenuto o che comunque non si siano attenuti alle modalità riguardanti il contenuto dell'offerta nonché i termini e le modalità di presentazione della stessa.

2) Il progetto di gestione dovrà essere redatto in coerenza con i criteri e sub criteri adottati per la valutazione dello stesso e dovrà essere contenuto in un massimo di 5 cartelle (pari a 9000 caratteri);

B) La seconda busta dovrà riportare gli estremi identificativi del concorrente nonché la seguente dicitura: "Busta n. 2. Offerta economica".

La busta dovrà contenere il modello di offerta economica debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto dal legale rappresentante o da altro soggetto munito di idonei poteri.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La valutazione delle offerte sarà effettuata da apposita Commissione nominata dal Presidente dell'Enoteca in seduta pubblica il giorno venerdì 22 settembre 2023 alle ore 10 presso la sede legale dell'Ente.

Previo insediamento e accertamento dell'assenza di situazioni di incompatibilità con le ditte partecipanti, verrà dato avvio alle operazioni di gara.

La Commissione provvederà, in via preliminare, a verificare l'integrità e la regolarità dei plichi pervenuti. Tutte le operazioni della Commissione verranno descritte in apposito verbale, redatto dal Segretario.

La Commissione procederà quindi all'apertura delle buste n. 1 contenenti la documentazione amministrativa e, dopo aver verificato la completezza della stessa, procederà in sessione riservata ad esaminare il progetto di gestione, attribuendo a ciascun concorrente un punteggio secondo i criteri qui di seguito elencati.

Dopo aver comunicato i punteggi così risultanti la Commissione procederà all'apertura delle buste n. 2 contenenti l'offerta economica e procederà quindi ad attribuire a ciascun concorrente un punteggio.

Infine verrà calcolato il punteggio finale ottenuto da ciascun concorrente mediante sommatoria dei punteggi attribuiti relativamente all'offerta tecnica ed all'offerta economica.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il punteggio complessivo di 100 punti sarà così determinato:

- 85 punti offerta tecnica;
- 15 punti offerta economica.

In caso di parità la gara verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Ente.

OFFERTA TECNICA

CRITERI E SUBCRITERI DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO ORGANIZZATIVO DEL SERVIZIO

A) MODALITA' DI GESTIONE DELL'ENOTECA Punteggio massimo 60

- 1) Per maggior orario di apertura dell'Enoteca al pubblico rispetto all'orario indicato dall'art. 6
Miglioria fino a punti 25
- 2) Per pregressa esperienza in gestione di locali di somministrazione specializzati legate alla valorizzazione di prodotti territoriali
Miglioria fino a punti 30
- 3) Per buona conoscenza della lingua inglese e/o di più lingue straniere
Miglioria fino a punti 5

B) PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEI VINI E PROMOZIONE DEL TERRITORIO Punteggio massimo 25

- 1) Per grado di disponibilità alla collaborazione con l'Enoteca per la promozione di eventi legati alla diffusione della cultura vitivinicola e al territorio
Miglioria fino a punti 20
- 2) Per modalità di collaborazione con altri soggetti operanti nel territorio, per una più incisiva promozione dei prodotti tipici del territorio stesso
Miglioria fino a punti 5

Le proposte progettuali saranno confrontate tra loro ai fini dell'attribuzione del punteggio a tal fine si suggerisce di compilare un indice con indicazione dei titoli degli argomenti come sopra trattati.

L'attribuzione del punteggio per il progetto tecnico avverrà sommando i punteggi ottenuti per ogni singolo fattore precedentemente indicato.

Ogni condizione dichiarata dal concorrente e a cui sia stato attribuito un punteggio, costituisce obbligazione contrattuale per il medesimo nel caso in cui risulti affidatario della gestione.

DISPOSIZIONI FINALI

La gestione sarà affidata al proponente che avrà raggiunto il maggior punteggio complessivo.

L'affidamento potrà avere luogo, secondo insindacabile discrezione dell'Ente, anche in presenza di una sola proposta valida e verrà assunto con delibera dell'Assemblea dei Soci su proposta del Consiglio di Amministrazione.

L'Associazione Enoteca di Ovada e del Monferrato inviterà pertanto il prescelto gestore a produrre la documentazione occorrente per la stipula del contratto, che dovrà avvenire nella data concordata con il Consiglio di Amministrazione.

Qualora il gestore non abbia ottemperato a quanto richiesto o non si presenti per la stipula del contratto nel giorno stabilito, l'Associazione dichiarerà la decadenza dall'affidamento, riservandosi di chiedere il risarcimento dei danni.

Il gestore si impegna a rilevare le giacenze merceologiche in carico all'Associazione, alla data della stipula dell'affitto del ramo d'azienda, al costo di fattura.

Il C.d.A. dell'Enoteca si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui, ad insindacabile giudizio dello stesso Consiglio di Amministrazione, nessuno dei concorrenti presenti offerte ritenute complessivamente in grado di soddisfare le finalità perseguite dall'Ente.

Il C.d.A. dell'Enoteca Regionale di Ovada e del Monferrato

Per informazioni, contatti e fissare appuntamento per sopralluogo inviare la mail al seguente indirizzo: enotecaregionaleovada@gmail.com