



Ente parco naturale delle Prealpi Giulie

BANDO D'ASTA PUBBLICA **per la partecipazione alla procedura di locazione del** **“Rifugio escursionistico Pian dei Ciclamini”** **in Comune di Lusevera (Ud)**

Scadenza: 24/01/2022 - ore 12:00

L'Ente parco naturale delle Prealpi Giulie intende individuare gli operatori economici, in possesso di adeguati requisiti, interessati alla locazione del “Rifugio escursionistico Pian dei Ciclamini” in Comune di Lusevera (Ud). L'individuazione e la aggiudicazione definitiva saranno condizionati alla partecipazione e ed ai risultati del bando del GAL Torre Natisone pubblicato al seguente link: <https://torrenatisonegal.com/bandi-aperti/> e che si considera parte integrante della presente gara ad evidenza pubblica, relativo a: Misura 19 – Sviluppo Locale di Tipo Partecipativo - Sottomisura 19.2 – Azioni della strategia di sviluppo locale di tipo partecipativo - Strategia di Sviluppo Locale di Torre Natisone Gal - Azione 2.3 – Investimenti per la creazione di nuovi servizi turistici in ambito sportivo ricreativo e culturale aderenti ad una rete o aggregazione locale. Progetti integrati pubblico/privato e progetti singoli. Ciò consentirà di concorrere con un progetto integrato alla concessione di contributi per adeguamenti e completamenti relativi all'immobile e l'organizzazione dei relativi servizi con finalità turistica a carattere economico.

A tal fine si specifica quanto segue:

1 Amministrazione contraente

Ente parco naturale delle Prealpi Giulie - Piazza del Tiglio, 3 33010 Resia (Ud)

www.parcoprealpigiulie.it – 0433 53534

PEC: parcoprealpigiulie@cert.spin.it

Responsabile del procedimento: dott. for. Antonio Andrich

2 Oggetto della locazione

L'oggetto della locazione è l'immobile denominato “Rifugio escursionistico Pian dei Ciclamini” in Comune di Lusevera (Ud), avente destinazione turistico-ricettiva.

2.1 Descrizione dell'immobile

L'edificio denominato “Rifugio escursionistico Pian dei Ciclamini” è situato in Comune di Lusevera (Ud) in località Pian dei Ciclamini lungo la S.R. n. 646 che da Tarcento porta al valico frontaliero con la Repubblica di Slovenia di Ucceca.

L'immobile è localizzato all'interno del Parco naturale regionale delle Prealpi Giulie, nell'ambito zona RP, destinata ad infrastrutture e strutture funzionali al Parco, secondo il Piano di conservazione e sviluppo (PCS) approvato con D.P.Reg. 20 marzo 2015, n. 062/Pres.

Il “Rifugio escursionistico Pian dei Ciclamini” è stato oggetto di una profonda rivisitazione degli spazi e degli impianti, sulla base della vecchia struttura dall'ex Albergo Ai Ciclamini attivo dagli anni novanta, sulla quale è stata annessa la porzione di Foresteria del Parco attiva dal 2004.

Nell'ambito del complesso ricettivo di Pian dei Ciclamini oltre all'immobile a carattere ricettivo è presente e oggetto di locazione un secondo immobile aventi caratteristiche di stalla per equini, con stalli attrezzati, deposito e appartamento di servizio.

La struttura a destinazione ricettiva dell'immobile in locazione, oggetto della recente ristrutturazione, è costituita da un unico corpo di fabbrica con disposizione su tre piani (vedasi **Allegati Ia-Ib-Ic**).

Al piano terra sono presenti il bar/ristorante, la reception, la cucina e i depositi debitamente arredati, una saletta multifunzionale (utilizzabile ad esempio per incontri, riunioni di gruppo, ecc.), uno spazio dedicato all'accoglienza e quale Punto informativo del Parco, locale termico con caldaia a biomassa, locali di servizio.

Al primo piano sono presenti alcuni locali di servizio e n. 7 camere con bagno non arredate con capienza massima di 3 posti letto cadauna.

Al secondo piano sono presenti ed immediatamente fruibili: n. 2 grandi camere con 10 posti letto cadauna con n. 3 bagni in comune a servizio delle stesse. Sono presenti, inoltre, ulteriori spazi attualmente al grezzo, nei quali è prevista la realizzazione di altre 7 camere con bagno (5 doppie e 2 triple per un totale di 16 posti letto).

La presentazione e il finanziamento del progetto integrato di cui all'art. 14 consentirà dei lavori di adeguamento e completamento relativi all'immobile compresi gli arredi e l'organizzazione dei relativi servizi con finalità turistica, ovvero di disporre di 47 posti letto entro l'estate del 2023.

Ulteriori lavori di completamento saranno a cura del locatario e/o dell'Ente parco, al fine di raggiungere la massima capienza di posti letto dell'immobile (57). Ciò ad esclusiva discrezione dell'Ente parco, il quale risulterà beneficiario degli interventi effettuati.

All'esito del completamento di tutte le camere il canone verrà aumentato del 10% con decorrenza dalla data del verbale di messa a disposizione dei nuovi spazi.

Qualora i costi per le opere di completamento delle camere o per altri interventi che risultino a beneficio dell'Ente parco, siano sostenuti in tutto o in parte dal conduttore tali somme potranno essere scalate dai canoni di locazione con il meccanismo dello scomputo di cui all'art. 5.

L'immobile è dotato di piattaforma elevatrice a servizio dei piani.

Sarà onere del locatore la manutenzione degli spazi esterni (superficie complessiva pari a circa 2 ettari incluso il sentiero "per tutti"), mediante ordinaria pulizia, sfalcio o pascolo controllato, al fine del mantenimento del decoro dell'edificio ricettivo.

2.2 Dati catastali

Foglio	Mappale	Qualità	Categoria	Superficie m ²
10	129	Ente urbano		12820
10	129/2		D/2	
10	129/4		C/6	
10	129/4		A/3	
10	129/6		D/2	
10	129/7		BCNC	
10	202	Incolto prod.		7880

2.3 Dati urbanistici

L'immobile è collocato urbanisticamente nella zona RP, destinata ad infrastrutture e strutture funzionali al Parco, secondo il Piano di conservazione e sviluppo (PCS) di cui all'art. 11 della L.R. 42/96 (Norme in materia di parchi e riserve naturali regionali).

2.4 Destinazione d'uso

La struttura ha destinazione ricettiva-turistica (bar ristorante, alloggi, punto informativo, spazio meeting ed eventi) nell'ambito del Parco naturale regionale delle Prealpi Giulie.

Non è consentito in alcun modo modificare tale destinazione d'uso.

3 Tipologia contrattuale e durata

La tipologia contrattuale è disciplinata dall'art. 27 e seguenti della L. 392/1978 e s.m.i. (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) e sarà di anni 6 rinnovabile.

Le spese accessorie e le forniture saranno a completo carico del conduttore come per legge.

4 Canone di locazione a base di gara

Al fine di favorire l'avviamento commerciale dell'attività e l'imprenditoria giovanile, allo scopo anche di garantire il recupero da parte locatario degli investimenti necessari all'avviamento, il canone di locazione sarà crescente come di seguito riportato, al netto dell'offerta formulata in sede di gara:

- Per il primo e il secondo anno: nessun canone
- per il terzo anno: € 4.000,00/anno
- per il quarto anno: € 6.000,00/anno
- per il quinto anno: € 8.000,00/anno
- per il sesto anno: € 12.000,00/anno
- per gli anni successivi in caso di rinnovo: € 12.000,00/anno

5 Meccanismo del c.d. "scomputo"

Per l'intera durata del periodo del contratto (6 anni) l'aggiudicatario dovrà corrispondere all'Ente parco un canone di locazione in misura ridotta, in applicazione del meccanismo del c.d. "scomputo". Il canone ridotto di locazione verrà calcolato con la seguente formula:

$$C = R_i - (I_{max} / D)$$

Dove:

C = Canone di locazione annuo dovuto

R_i = Canone di locazione annuo offerto dall'aggiudicatario

I_{max} = Importo speso dal locatario per la realizzazione degli interventi

D = Durata contrattuale (6 anni)

6 Metodo di affidamento e criteri di aggiudicazione

In particolare la locazione sarà aggiudicata al concorrente che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti elementi:

a) **OFFERTA ECONOMICA: Massimo 20 punti**

L'offerta si intende al rialzo rispetto al canone di concessione posto a base di gara di cui all'art. 4. Al concorrente che avrà offerto il maggior rialzo rispetto al canone posto a base di gara saranno attribuiti 20 punti; agli altri concorrenti si attribuirà un punteggio secondo la seguente formula.

$$P_i = P_{max} * R_i / R_{max}$$

Dove:

P_i = punteggio assegnato al concorrente i-esimo

P_{max} = punteggio massimo assegnabile (20 punti)

R_i = rialzo percentuale offerto dal concorrente i-esimo

R_{max} = rialzo massimo offerto dai concorrenti

b) **PROGETTO GESTIONALE: Massimo 80 punti**

Il concorrente dovrà presentare un piano di gestione dettagliato e coerente con quanto richiesto dal bando del GAL Torre Natisone di cui in premessa, con particolare riferimento agli allegati A ed E dello stesso. Nel piano di gestione dovranno essere descritti gli aspetti organizzativi e le modalità di gestione della struttura come di seguito declinati con i relativi criteri di valutazione e fattori ponderali:

Proposta del periodo di apertura	Fino ad un massimo di 10 punti
----------------------------------	--------------------------------

	<p>Verranno valutate con attribuzione di punteggio le proposte di apertura di giorni in più rispetto a quanto previsto all'art. 12.6 lettera b) (a partire dal 3° anno) secondo la seguente formula:</p> $T_i = T_{max} * G_i / G_{max}$ <p>Dove: T_i = punteggio assegnato al concorrente i-esimo T_{max} = punteggio massimo assegnabile (10 punti) G_i = valore "giorni in più" offerto dal concorrente i-esimo G_{max} = valore massimo "giorni in più" offerto dai concorrenti</p>
<p>Esperienze maturate in più, rispetto ai 5 anni richiesti per la partecipazione, in strutture analoghe per tipologia e dimensione (rifugi escursionistici e alpini, bed & breakfast, alberghi, ecc., secondo la L.R. 21/2016)</p>	<p>Fino ad un massimo di 20 punti Verranno assegnati 10 punti per esperienze maturate nella ristorazione e 10 punti per esperienze maturate nell'accoglienza. Il punteggio più alto sarà assegnato al concorrente che ha un maggior numero di anni di lavoro oltre i 5 anni richiesti, mentre agli altri concorrenti sarà assegnato un punteggio in misura proporzionale secondo la formula di cui sopra</p>
<p>Promozione di eventi a carattere ambientale, turistico, sportivo, culturale anche rivolto alle nuove generazioni e al mondo della disabilità</p>	<p>Fino ad un massimo di 10 punti. Nessuna iniziativa: 0 punti 3 iniziative all'anno: 4 punti 6 iniziative all'anno: 8 punti oltre le 6 iniziative all'anno: 10 punti</p>
<p>Proposta di gestione delle attività di bar, ristorativa, di accoglienza e degli spazi esterni. Andranno sviluppate le seguenti tematiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. valorizzazione dell'ospitalità locale e turistica, connessione con progetti di turismo sostenibile 2. gestione dei posti letto, accoglienza degli ospiti, agevolazioni per famiglie/gruppi, progetti di inclusività 3. scelta materiali e prodotti con riferimento ai temi del riciclo e dell'economia circolare 4. proposta culinaria, valorizzazione prodotti stagionali e del territorio, 5. gestione degli spazi esterni, progetti di valorizzazione, utilizzo stalla, ecc. 	<p>Fino ad un massimo di 30 punti. Verranno valutate le proposte in funzione della coerenza con la destinazione d'uso della struttura, dell'attenzione ai temi della sostenibilità ambientale, sociale ed economica, della valorizzazione del territorio del parco, della innovazione. Per ogni singola tema verranno assegnati al massimo 6 punti. Il punteggio più alto sarà assegnato al concorrente che presenterà la miglior proposta sulla base dei criteri su esposti, mentre agli altri concorrenti sarà assegnato un punteggio in misura proporzionale</p>
<p>Promozione e piano di comunicazione: modalità di promozione, strategia, sinergie con altri soggetti.</p>	<p>Fino ad un massimo di 10 punti. Verranno valutate le proposte in funzione della articolazione della proposta comunicativa ovvero sulla base dei seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ attivazione e gestione delle piattaforme dei social media ✓ attivazione e gestione di un sito web ✓ attivazione di strumenti di "lead generation" (es. newsletter, coupon, fidelity card, ecc.) ✓ promozione attraverso l'utilizzo di canali pubblicitari sia tradizionali (off-line) che on line

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ presenza su piattaforme di prenotazione online OTA o metasearch ✓ connessione e sinergia con il parco e altri soggetti del territorio anche attraverso la condivisione sui propri canali comunicativi delle iniziative promosse <p><i>Il punteggio più alto sarà assegnato al concorrente che presenterà la miglior proposta sulla base dei criteri su esposti, mentre agli altri concorrenti sarà assegnato un punteggio in misura proporzionale</i></p>
--	--

Il punteggio più alto sarà assegnato al concorrente che indicherà le professionalità e l'esperienza maggiori, agli altri concorrenti sarà assegnato un punteggio in misura proporzionale

7 Soggetti ammessi alla gara

Possono partecipare alla gara gli operatori economici indicati all'articolo 45 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., i quali siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a. requisiti di ordine generale di cui all'articolo 80 del D.lgs. n. 50/2016;
- b. requisiti di idoneità professionale di cui all'articolo 83 del D.lgs. n. 50/2016:
 - iscrizione al Registro della Camera di Commercio per attività coincidente con oggetto dell'appalto (art. 83, co. 3, del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.);
 - (solo nel caso di cooperative e consorzi di cooperative) iscrizione all'Albo delle Società cooperative istituito presso il Ministero delle Attività Produttive con D.M. 23.06.2004, ovvero presso l'Albo Regionale, con finalità statutarie rientranti nella gestione delle prestazioni oggetto del presente affidamento;
- c. Requisiti di capacità tecnica:
 - aver gestito negli ultimi 10 anni strutture analoghe, per dimensione e destinazione d'uso, all'oggetto della presente procedura, per un periodo di almeno 5 anni.
 - Per strutture analoghe si intendono rifugi escursionistici e alpini, bed & breakfast, alberghi, ecc., secondo la L.R. 21/2016.

Nel caso di RTI o consorzi ordinari (costituiti o costituendi), la mandataria in ogni caso deve possedere tale requisito in misura maggioritaria.
- d. L'operatore economico dovrà avere le caratteristiche previste per i soggetti privati così come descritti nel bando del GAL Torre Natisone; Misura 19 – Sottomisura 19.2 – Azione 2.3 – per la presentazione di progetti integrati, ovvero avere aderito, o aderire nei tempi utili previsti dal bando GAL, ad un'aggregazione turistica locale come definita all'art. 3, comma 1 lett. h) del bando.

8 Sopralluogo

Anche al fine di valutare le caratteristiche dell'immobile e del contesto territoriale nel quale è inserito, un sopralluogo anche a mezzo di un proprio rappresentante o soggetto incaricato in loco, costituisce un elemento essenziale per la partecipazione alla gara e pertanto è necessario rivolgersi per un appuntamento al dott. for. Giulio Goi (tel. 0433 53534, e-mail: giulio.goi@parcoprealpigiulie.it). Verrà rilasciata specifica attestazione in relazione all'effettuazione del sopralluogo.

9 Licenze e nulla osta

Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario l'ottenimento delle autorizzazioni e delle licenze per l'attività da insediare nell'immobile, compatibile con la destinazione d'uso di cui al punto precedente.

10 Cauzioni e garanzie

10.1 Garanzie – contratto di locazione

L'operatore economico, all'atto della stipula del contratto, dovrà presentare:

- a. idonea assicurazione sull'immobile (valore stimato dell'immobile paria a € 1.000.000,00) a copertura del rischio locativo;
- b. idonea assicurazione per la responsabilità civile verso terzi il cui massimale per ogni singolo sinistro non potrà essere in ogni caso inferiore a € 2.000.000,00.

L'aggiudicatario, inoltre, si impegna a stipulare idonea fideiussione bancaria per un importo garantito pari al canone annuo di locazione (IVA compresa), rilasciata da un istituto di credito (bancario o assicurativo) ai sensi della Legge n. 348/1982, a garanzia degli obblighi contrattuali e valida per l'intera durata della locazione oppure rinnovabile annualmente con la clausola espressa che si intenderà automaticamente prorogata di anno in anno.

L'aggiudicatario, in sede di sottoscrizione del contratto, dovrà versare a titolo di deposito cauzionale una somma pari a 3 mensilità del canone di locazione offerto in sede di gara con riferimento all'importo di € 12.000,00.

La garanzia così prestata non potrà essere imputata a canoni di affitto non pagati e sarà resa al termine della locazione al conduttore, salvo che, laddove fossero accertati danni prodotti alla cosa locata, il locatario non eserciti il diritto di ritenzione di tutta o parte della somma depositata. È fatta salva la facoltà di presentare idonea fideiussione bancaria, rilasciata da un istituto di credito (bancario o assicurativo), in sostituzione e di pari valore del deposito cauzionale.

11 Programmi di sviluppo e investimenti legati all'immobile

Il Rifugio escursionistico Pian dei Ciclamini potrebbe essere interessato negli anni della locazione da interventi di carattere straordinario (oltre a quelli del progetto integrato citato in premessa) curati dall'Ente parco e/o dal gestore previo accordo tra le parti, legati al miglioramento dello stesso e all'aumento della potenzialità attrattiva dell'area, in conformità a quanto previsto nel vigente Piano di conservazione e sviluppo.

A titolo esemplificativo e non esaustivo gli interventi potrebbero riguardare:

- Realizzazione impianto fotovoltaico sulla copertura
- Allestimento fotografico dei locali
- L'arredamento della sala dedicata all'accoglienza e punto informativo del Parco, nello spazio dedicato al piano terra dell'immobile (a carico del parco)

Inoltre nei programmi di sviluppo futuro delle aree contermini l'Ente potrebbe realizzare, salvo la disponibilità di risorse adeguate, degli interventi quali ad esempio:

- La manutenzione straordinaria del "sentiero per tutti" collocato nelle pertinenze dell'edificio
- La realizzazione di percorsi naturalistici con allestimenti tematici

12 Obblighi del conduttore

12.1 Divieto di sublocazione e di cessione del contratto

Il locatario non potrà sublocare in tutto o in parte l'immobile oggetto di locazione senza il consenso scritto del locatore.

Il locatario non potrà cedere il contratto di locazione senza il consenso scritto del locatore.

12.2 Cessione di azienda

In caso di cessione d'azienda l'aggiudicatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente gara restano responsabili in solido verso l'Ente parco.

La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al consenso preventivo dell'Ente parco, per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante previsti nel presente bando che sono stati oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.

12.3 Utilizzo dell'immobile

Il locatario si obbligherà a rispettare la destinazione d'uso degli immobili di cui all'oggetto del presente bando, e quindi a valorizzare l'intero complesso di Pian dei Ciclamini sia per quanto riguarda gli aspetti ricettivi che quelli turistici.

L'eventuale sviluppo di progetti di gestione e promozione di attività finalizzate alla biodiversità coltivata (orto, campo di piante officinali/aromatiche, apicoltura, presenza di animali da cortile...), andranno concordati con l'Ente parco e saranno soggetti all'autorizzazione di quest'ultimo.

12.4 Adesione al Marchio del Parco

Il "Marchio di Qualità del Parco naturale delle Prealpi Giulie" è un'iniziativa strategica dell'Ente parco finalizzata a promuovere e valorizzare il territorio di riferimento dell'area protetta favorendone, coerentemente alle finalità istituzionali evidenziate nella L.R. 42/96 ed ai contenuti del Piano di Conservazione e Sviluppo, il progresso socio - economico sostenibile.

Il "Rifugio escursionistico Pian dei Ciclamini" per la collocazione e le caratteristiche costruttive, rappresenta nei programmi dell'Ente parco un punto privilegiato dove massimizzare i principi di qualità e sostenibilità propri del Marchio del Parco.

Il locatario dovrà pertanto adeguarsi per il periodo della locazione al Regolamento e ai Disciplinari Ricettività e Ristorazione del Marchio di qualità, disponibili per visione sul sito internet del Parco al link:

<https://www.parcoprealpigiulie.it/it/principale/iniziative-e-progetti/marchio-di-qualit%C3%A0/come-aderire>

La richiesta di attribuzione del "Marchio di qualità" con la contestuale accettazione del Regolamento e dei Disciplinari sarà propedeutica alla stipula del contratto di locazione.

12.5 Utilizzo sala riunioni e punto informativo del parco

Nel corso della locazione l'Ente parco, anche attraverso personale dipendente e collaboratori, potrà utilizzare gli spazi collocati al piano terra dell'immobile, quali la sala multifunzionale e quella dedicata all'accoglienza e punto informativo, compresi gli adiacenti servizi igienici, per meeting e attività di educazione ambientale anche con gruppi, informandone il locatario con congruo anticipo. Nulla è dovuto al locatario per tale utilizzo, il quale dovrà altresì mantenere tali spazi perfettamente fruibili in termini di ordine e pulizia.

12.6 Periodi di apertura previsti

a) Periodi di apertura indicativi dell'esercizio nei primi due anni di locazione:

dal 15 giugno al 15 settembre (stagione estiva) – 93 giorni

dal 23 dicembre al 8 gennaio (periodo natalizio) – 17 giorni

dalla domenica delle palme al lunedì dell'Angelo (periodo pasquale) – 9 giorni

Il numero dei giorni di apertura annuale obbligatoria compatibilmente con gli eventuali lavori di completamento, non deve essere inferiore a 119.

b) Periodi di apertura indicativi dell'esercizio dal terzo al sesto anno di locazione

dal 01 maggio al 14 giugno nei week end – 12 giorni

dal 15 giugno al 15 settembre (stagione estiva) – 93 giorni

dal 16 settembre al 30 ottobre nei week end – 12 giorni

dal 15 dicembre al 15 gennaio (stagione invernale) – 32 giorni

dalla domenica delle palme al lunedì dell'Angelo (periodo pasquale) – 9 giorni

Il numero dei giorni di apertura annuale obbligatoria, non deve essere inferiore a 158.

13 Modalità e termine di presentazione dell'offerta

A pena di esclusione, l'offerta in plico chiuso, controfirmato sul lembo di chiusura, deve pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 24/01/2022** all'Ufficio Protocollo dell'Ente parco naturale delle

Prealpi Giulie piazza del Tiglio, 3 33010 Resia (Ud) (orari di apertura dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 17.00; il venerdì dalle ore 9.00 alle 13.00).

All'esterno del plico dovrà essere indicata la denominazione dell'offerente, l'esatto indirizzo e dovrà apporsi la seguente dicitura: "OFFERTA PER LOCAZIONE DEL RIFUGIO ESCURSIONISTICO PIAN DEI CICALMINI".

L'offerta sarà considerata ammissibile esclusivamente a condizione che pervenga entro il suddetto termine all'Ufficio Protocollo dell'Ente parco; ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione farà fede unicamente il timbro dell'Ufficio Protocollo dell'Ente parco con l'attestazione del giorno e dell'ora dell'arrivo. L'inoltro della domanda è a completo ed esclusivo rischio del candidato.

Il plico dovrà contenere:

- Busta A - contenente l'istanza e le dichiarazioni utilizzando l'**Allegato II** al presente bando
- Busta B - contenente il progetto gestionale utile ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 6 lettera b), da sviluppare con riferimento ai punti evidenziati nell'articolo.
- Busta C - contenente l'offerta economica utilizzando l'**Allegato III** al presente bando.
In esso il concorrente indica il rialzo percentuale sul canone annuale a base d'asta, in cifre e in lettere. In caso di discordanze fra indicazioni in lettere e in cifre, prevalgono le prime.
Tale offerta dovrà essere corredata da una marca da 16,00 euro (regolarmente annullata).
Non sono ammesse offerte di importo inferiore rispetto a quello posto a base di gara.

13.1 Redazione della documentazione

Tutti i documenti necessari per partecipare alla gara vanno redatti secondo gli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000.

Le dichiarazioni vanno redatte sui modelli messi a disposizione dall'Ente (modulistica allegata al presente bando).

L'istanza, sottoscritta nelle forme di legge, dovrà essere redatta dal legale rappresentante dell'operatore economico, ovvero, in caso di costituenda associazione temporanea, dal legale rappresentante di ciascun operatore economico.

Ai sensi dell'art. 48, co. 7, del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., la partecipazione come candidato singolo o in qualità di componente di costituenda R.T.I. o consorzio preclude la possibilità di presentare offerta, per la stessa procedura di affidamento, come componente di ulteriore e differente altro R.T.I. o consorzio e la presentazione di offerta come candidato singolo o in qualità di componente di costituendo R.T.I. o consorzio, preclude la possibilità di presentare ulteriori offerte a qualsiasi titolo. Pena la non ammissione di tutte le offerte presentate dal medesimo operatore economico.

I concorrenti sono invitati a non allegare documenti non richiesti, superflui o sovrabbondanti.

Le carenze documentali sanabili attraverso la procedura di soccorso istruttorio ex art. 83, co. 9, del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. causano l'esclusione del concorrente in caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

14 Effetti della partecipazione e criteri di aggiudicazione

Scaduto il termine sopraindicato l'Amministrazione sulla base delle domande pervenute a sua insindacabile facoltà potrà procedere o non procedere alla locazione, oppure trattare direttamente con l'interessato nel caso di unico offerente.

Le candidature pervenute saranno valutate da una Commissione, appositamente costituita.

Il procedimento si concluderà con l'approvazione della graduatoria e l'eventuale conferimento dell'incarico.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

È facoltà dell'Amministrazione contraente di non aggiudicare la locazione se nessuna offerta risulterà conveniente o idonea nonché, anche dopo l'aggiudicazione, di non stipulare il contratto. I concorrenti saranno vincolati alle proprie offerte per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione.

Il giorno 24/01/2022, alle ore 14.00, presso la sede dell'Ente parco, la Commissione, appositamente costituita, procederà, in seduta pubblica all'apertura delle buste per l'ammissione dei concorrenti e per la verifica della presenza dei documenti richiesti.

Successivamente la Commissione, in seduta segreta, procederà a valutare le offerte pervenute, attribuendo i relativi punteggi.

Nello stesso giorno, in successiva seduta pubblica, si procederà alla lettura dei punteggi attribuiti. Risulterà affidatario dell'incarico il soggetto la cui offerta avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

In caso di parità sarà richiesta agli offerenti di presentare un'ulteriore offerta economica migliorativa in busta chiusa, assegnando un congruo tempo per la presentazione agli uffici dell'Ente parco.

In caso di ulteriore parità si provvederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Si precisa che l'aggiudicazione e la stipula del contratto di locazione sarà condizionata alla partecipazione ed ai risultati del bando del GAL Torre Natisone Misura 19 – Sottomisura 19.2 – Azione 2.3: Investimenti per la creazione di nuovi servizi turistici in ambito sportivo ricreativo e culturale aderenti ad una rete o aggregazione locale. Progetti integrati pubblico/privato e progetti singoli. A tal fine l'aggiudicatario della presente procedura si impegnerà a presentare unitamente all'Ente parco un progetto integrato, come definito all'art. 3, comma 1 lett. f) del bando del GAL Torre Natisone nel rispetto delle condizioni e criteri contenuti nei vari allegati, per adeguamenti e completamenti relativi all'immobile e l'organizzazione dei relativi servizi con finalità turistica a carattere economico.

L'ammissibilità al finanziamento del progetto da parte del GAL Torre Natisone, è condizione necessaria, salvo accordi diversi tra le parti, per la stipula del contratto di locazione, che andrà fatta entro 30 giorni dalla pubblicazione della graduatoria del GAL stesso e sarà pertanto preliminare al decreto di concessione del finanziamento.

Si precisa che, fino alla stipula del disciplinare d'incarico, l'offerta presentata non vincola l'Ente parco, che non è in alcun modo obbligato a dar corso al rapporto contrattuale.

15 Note finali

Nel caso in cui la normativa vigente imponga all'operatore economico di presentare documentazione aggiuntiva (es. impegno alla costituzione di concorrente plurisoggettivo, contratto di avalimento, ecc.), la stessa andrà inserita nella documentazione amministrativa.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare o non dar luogo alla gara o prorogarne la data dandone comunque comunicazione ai concorrenti, a proprio insindacabile giudizio, senza che gli stessi possano avanzare alcuna pretesa al riguardo.

In caso di contenzioso, è esclusa la competenza arbitrale. Le eventuali controversie saranno decise dall'Autorità Giudiziaria Ordinaria competente per territorio in cui ha sede la stazione appaltante.

16 Normativa di riferimento

La principale normativa di riferimento è la seguente:

- art. 4 e ss., D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- R.D. n. 827/1924;
- Codice civile;
- L. n. 392/1978;
- D.lgs. n. 267/2000.

17 Trattamento dei dati personali

I dati personali raccolti saranno trattati in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679 (General Data Protection Regulation), esclusivamente per finalità connesse e strumentali alla procedura di locazione e per la gestione dei conseguenti rapporti contrattuali ed extracontrattuali ed in generale per ogni finalità connessa agli obblighi previsti dalla normativa vigente, ovvero per dare esecuzione ad obblighi di informazione previsti dalla legge.

Il Titolare del trattamento è l'Ente parco naturale delle Prealpi Giulie, con sede in Piazza del Tiglio, 3 - Fraz. Prato 33010 - Resia (UD). I dati di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) sono facilmente reperibili sul sito web www.parcoprealpigiulie.it.

I dati personali raccolti nei documenti di gara possono essere oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente (D.lgs 33/13) ovvero saranno oggetto di pubblicazioni sul sito Web previste da normative e regolamenti (albo pretorio). Tali attività avvengono ai sensi dell'Art. 6 comma 1 lett. E GDPR (esercizio di pubblici poteri), dell'Art. 6 comma 1 lett. B GDPR (Adempimento di un contratto) e Art. 6 comma 1 lett. C GDPR (Trattamento necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento).

Alcuni dati potranno essere trattati per attività di gestione obblighi L 190/12, gestione istanze di accesso, accesso civico, accesso generalizzato agli atti. I dati saranno oggetto di archiviazione e conservazione per la durata prevista dalla legge (almeno 10 anni). Saranno garantiti i diritti previsti dagli art. 15 e ss del GDPR, che potrete esercitare con la modulistica messa a disposizione sul sito istituzionale, sezione privacy.

18 Pubblicazione

Il presente Bando di asta pubblica ed e i relativi allegati saranno pubblicati sui profili e agli Albi pretori dell'Ente parco e dei Comuni facenti parte del Parco naturale regionale delle Prealpi Giulie, nonché sul portale eappaltiFVG sino alla data di scadenza sopra evidenziata.

Resia, 31 dicembre 2021

Il Direttore
dott. for. Antonio Andrich
(*firmato digitalmente*)

Allegato Ia-Ib-Ic – Planimetrie immobile
Allegato II – Istanza e dichiarazioni
Allegato III – Offerta economica
Allegato IV – Schema di contratto