

COMUNE DI CLAUZETTO

Medaglia d'oro al merito civile

PROVINCIA DI PORDENONE

Sede Legale: Via Pradis di Sopra n. 72/D
Sede Operativa: Via Giacomo Fabricio n. 10
33090 Clauzetto (Pordenone) Italia

(0039) 0427 80323 int. 4 - fax (0039) 0427 80516 –
e-mail: sindaco@comune.clauzetto.pn.it
C.F. 81001750934 — Partita Iva 00558140935

SERVIZIO TECNICO

PROT. 671

Clauzetto, 11 febbraio 2026

OGGETTO: BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE ADIBITO A PUNTO DI RISTORO E AREA DI PERTINENZA NELL'AMBITO DELLE GROTTE DI PRADIS

▪ ENTE LOCATORE

L'Ente Locatore è il Comune di CLAUZETTO, via Fabricio Giacomo, 10 - 33090 Clauzetto -tel. 0427/80323, fax 0427/80516; e-mail: tecnico@comune.clauzetto.pn.it

▪ OGGETTO DEL BANDO PUBBLICO

Il presente BANDO ha per oggetto l'affidamento in locazione del seguente bene appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Clauzetto:

- fabbricato censito al mappale n.1400 del foglio 11 del Comune di Clauzetto, in località Pradis di Sotto e l'area di pertinenza, da destinare a punto di ristoro nell'ambito turistico delle Grotte di Pradis.

I locali saranno concessi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

I locali verranno consegnati arredati ed attrezzati.

Gli arredi e le attrezzature messi a disposizione dal Comune verranno affidati al locatario nelle condizioni e nella consistenza in cui si trovano alla data di consegna, come risulterà da apposito verbale che verrà redatto al momento della consegna stessa.

Eventuali ulteriori arredi ed attrezzature acquistati dal locatario, al termine della locazione resteranno di sua proprietà;

Il locatario dovrà destinare l'immobile esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, finalizzata alla fruizione turistica dell'area delle Grotte di Pradis, mantenendo in efficienza l'immobile, gli impianti, le attrezzature e gli arredi esistenti.

Il canone di locazione è fissato in € 700,00 mensili, sul quale i concorrenti presenteranno le offerte in aumento.

Il pagamento del canone decorrerà dal primo luglio 2026

La consegna dei beni avverrà non appena stipulato il contratto di locazione

▪ SOPRALLUOGHI

I concorrenti possono visionare l'immobile previo appuntamento al seguente nr. telefonico 0427-80323 int. 4, oppure con comunicazione via e-mail al seguente indirizzo tecnico@comune.clauzetto.pn.it;

▪ SOGGETTI DESTINATARII DEL BANDO

Sono ammessi a presentare domanda:

- Soggetti indicati dall'art. 65 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36.
- Sono altresì ammesse le persone fisiche che dichiarino di voler costituire ditta individuale o società per la gestione commerciale purché la formale costituzione della stessa **avvenga entro 30 giorni dall'aggiudicazione**.

Il concorrente deve essere in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 5 della L.R. 17 del 09.12.2025 e non incorrere nelle condizioni ostative di cui all'art. 71 del D.Lgs 26 marzo 2010, n. 59 perimenti richiamate dall'art. 5 della L.R. 17 del 09.12.2025

Qualora venga nominato un preposto alla gestione i requisiti professionali dovranno essere posseduti da quest'ultimo soggetto.

È fatto divieto di partecipare alla gara, pena l'esclusione:

- Ai concorrenti che si trovano in una qualsiasi forma di collegamento con altri possibili partecipanti al bando, siano essi singoli o società;
- Ai concorrenti che hanno commesso grave negligenza o atti in malafede in precedenti rapporti contrattuali di qualsiasi natura con l'Amministrazione Comunale di Clauzetto e che sono in debito con la stessa;

I suddetti requisiti devono essere altresì posseduti:

- dai soci se trattasi di Società Semplici o Società in Nome Collettivo;
- dai soci accomandatari se trattasi di Società in Accomandita Semplice, o di Società in Accomandita per Azioni;
- dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza per tutti gli altri tipi di società.

La successiva verifica della mancanza dei suddetti requisiti è causa di revoca dell'aggiudicazione.

In tal caso si procederà a successiva aggiudicazione secondo l'ordine della graduatoria.

▪ DURATA DELL'AFFIDAMENTO ed IMPORTO A BASE DI GARA

La locazione avrà la **durata di anni 6 – (sei) rinnovabili** ed avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto.

Si precisa che al gestore non verrà riconosciuto l'avviamento al termine del periodo contrattuale.

Il canone mensile a base di gara e fissato in € 700,00 (settecento/00).

Su tale importo dovranno essere presentate offerte in aumento per importi **di € 20,00 (venti/00) o multipli**.

Non sono ammesse offerte in diminuzione.

Le annualità di canone successive alla prima saranno assoggettate ad adeguamento annuale in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

▪ CAUZIONE E GARANZIA

Prima della stipula del contratto il locatario dovrà costituire, nelle forme ammesse dalla Legge, una cauzione di importo pari a tre mensilità del canone di locazione determinato in sede di gara.

Il locatario, all'atto della sottoscrizione del contratto dovrà consegnare al locatore polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro, con specifica appendice dalla quale si evinca che il Comune di Clauzetto è terzo nei confronti del locatario, con un massimale per sinistro di almeno euro 2.000.000,00 (Duemilioni/00). Costituisce obbligo del locatario il mantenimento della copertura assicurativa attraverso il pagamento del relativo premio annuo per tutta la durata della locazione.

Il locatario, all'atto della sottoscrizione del contratto dovrà consegnare al locatore polizza assicurativa per rischio locativo per un importo assicurato a titolo di valore dell'immobile e del suo contenuto di almeno euro 500.000,00 (Cinquecentomila/00). Costituisce obbligo del locatario il mantenimento della copertura assicurativa attraverso il pagamento del relativo premio annuo per tutta la durata della locazione.

In caso di mancato rinnovo delle polizze assicurative alle rispettive scadenze, il locatore si riserva il diritto di risolvere il contratto di locazione ai sensi dell'articolo 1456 C.C..

▪ CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta.

La locazione verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta più vantaggiosa.

La locazione sarà aggiudicata alla Ditta che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa in base agli elementi di seguito evidenziati:

1) *economici (prezzo): fino ad un massimo di punti 30 (trenta)*

2) *qualitativi: fino ad un massimo di punti 70 (settanta)*

I punteggi saranno attribuiti come di seguito specificato, con riferimento alle singole categorie di elementi:

ELEMENTI ECONOMICI:

Al prezzo offerto più alto saranno assegnati 30 punti; agli altri prezzi saranno assegnati punteggi decrescenti calcolati in misura inversamente proporzionale al prezzo più alto secondo la seguente formula:

Punteggio assegnato al prezzo diverso da quello più alto = $30 \times$ quoziente risultante dal rapporto tra il prezzo più alto ed il prezzo diverso preso in considerazione.

Esempio: ponendo gli aumenti d'asta proposti come segue: Aumento A € 500

Aumento B € 400,

al prezzo A è assegnato il punteggio 30,

al prezzo B il punteggio risultante dalla seguente operazione:

$$30 \times \frac{400}{500} = 24 \text{ punti}$$

ELEMENTI QUALITATIVI:

A. GIORNI DI APERTURA NELL'ARCO DELL'ANNO SOLARE: FINO A 10 PUNTI

Il locatario deve impegnarsi a garantire l'apertura del locale in tutte le giornate di apertura del sito turistico delle Grotte di Pradis, annualmente pubblicato sul sito www.grottedipradis.it e relativo a circa 100 giornate di apertura.

Il concorrente che intenda offrire un maggior numero di giornate di apertura ne specificherà il numero.

Ai soli fini dell'attribuzione del punteggio viene considerato un tetto massimo di ulteriori 200 giorni.

Il punteggio su tali ulteriori giorni sarà assegnato in ragione di 1 punto ogni 20 giorni di apertura in più offerti.

Nel corso della locazione, il locatario dovrà comunicare al locatore, entro il 31 gennaio di ciascun anno. Il calendario delle aperture del locale.

Per giornata di apertura si intende quella nella quale il locale rimane effettivamente aperto dalle ore 10.00 alle ore 19.00.

Per ogni giorno di apertura programmato e non garantito, il locatore applicherà una penale di euro 50,00 (cinquanta/00) il cui pagamento verrà richiesto entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di riferimento.

B. MAGGIORE ESPERIENZA E QUALITÀ DI ESPERIENZA NEL SETTORE BAR – RISTORAZIONE: FINO A 30 PUNTI

C. MIGLIOR BUSINESS PLAN: FINO A 20 PUNTI

D. MAGGIORE PROFESSIONALITÀ IN BASE A STUDI E FORMAZIONE: FINO A 10 PUNTI

L'acquisizione delle esperienze di cui alla lettera B verrà valutata sia se acquisita:

- Gestendo in proprio l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- Per aver prestato la propria opera, presso imprese di somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare;

Il punteggio relativo agli elementi di cui alle lettere B, C e D verrà attribuito attraverso le media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base ai seguenti parametri:

• OTTIMO	(migliorativo rispetto alle attese dell'Ente)	coefficiente 1
• BUONO	(esauriente e rispondente pienamente alle aspettative)	coefficiente 0,75
• DISCRETO	(discretamente strutturato e rispondente alle aspettative)	coefficiente 0,50
• SUFFICIENTE	(accettabile e soddisfacente)	coefficiente 0,25
• MINIMO	(appena sufficiente alle aspettative)	coefficiente 0

E successivamente applicando la seguente formula:

Punteggio totale = (punti 30 per media coefficienti) + (punti 10 per media coefficienti) + (punti 20 per media coefficienti)

La Commissione di Gara sarà nominata con apposito atto del Responsabile del Servizio Tecnico, dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

L'aggiudicazione verrà a favore del soggetto che avrà conseguito complessivamente il punteggio più alto.

Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel presente bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari punteggio complessivo, si procederà ad una licitazione fra gli offerenti limitata all'offerta economica, mediante offerte scritte in busta chiusa. In caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Qualora sia presentata una sola offerta valida l'aggiudicazione potrà essere effettuata a favore dell'unico concorrente, purché raggiunga un punteggio pari o superiore ai 70 punti e il canone mensile proposto non sia inferiore al prezzo a base d'asta.

Il Comune di Clauzetto si riserva in ogni caso, a propria discrezione, di non procedere all'affidamento della Locazione.

▪ PUBBLICITA'

Il bando di gara, unitamente ai suoi allegati, viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line e sul sito internet del Comune di Clauzetto (www.comune.clauzetto.pn.it).

▪ TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara, si dovrà far pervenire, inderogabilmente e a pena di esclusione

entro le ore 12.00 del giorno 27.02.2026,

al Comune di Clauzetto (indirizzo: Comune di Clauzetto – Via G. Fabricio n.10 – 33090 PN), un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indicante chiaramente il mittente e l'oggetto della gara con la seguente dicitura:

“AFFIDAMENTO DELLA LOCAZIONE DELL’IMMOBILE ADIBITO A PUNTO DI RISTORO E AREA DI PERTINENZA, NELL’AMBITO DELLE GROTTE DI PRADIS”

In tale plico i soggetti partecipanti dovranno inserire:

A) documentazione per la partecipazione alla gara:

1) Domanda di partecipazione al bando con apposta una marca da bollo da € 16,00 secondo lo schema riportato nel modello Allegato “A”) con dichiarazione sostitutiva di certificazione e fotocopia di un documento valido di identità di colui che ha sottoscritto detta dichiarazione e di tutti coloro che hanno eventualmente reso dichiarazione sostitutive di certificazione;

B) busta 1: recante la dicitura “**offerta qualitativa**” e contenente l’offerta, redatta compilando il modello Allegato “B” (MODELLO B);

C) busta 2: recante la dicitura “**offerta economica - prezzo**” da redigersi sul modello Allegato “C” (MODELLO C) che dovrà indicare in cifre ed in lettere, l’importo dell’offerta in aumento rispetto al canone a base di gara fissato nel presente bando;

L’offerta dovrà avere una **validità non inferiore a 180 giorni** dall’ultimo termine di presentazione.

La mancanza di uno solo dei documenti richiesti comporta l’esclusione dalla gara. Eventuali irregolarità od incompletezze non sostanziali legittimeranno la Commissione a chiedere chiarimenti ed integrazioni alle ditte partecipanti nei termini di cui all’art. 101 del D.Lgs 36/2023.

L’Ente Appaltante si riserva sin d’ora la facoltà di effettuare controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti al fine della relativa ammissione, fermo restando che verranno comunque effettuati i predetti controlli sull’aggiudicatario, e qualora gli stessi avessero esito negativo verrà disposta la revoca dell’aggiudicazione suddetta, ferme restando in ogni caso le ulteriori responsabilità previste dalla legge per dichiarazioni mendaci e/o falsità in atti.

▪ **APERTURA DEI PLICHI**

L’apertura dei plichi verrà effettuata dall’apposita Commissione il **giorno 03.03.2026 alle ore 10:00** presso la Sede degli uffici municipali. Nel caso di variazione di tale orario/giornata, verrà data tempestiva comunicazione ai concorrenti a mezzo mail indicata sul plico contenitore.

Si precisa che l’esame dell’offerta qualitativa (busta 1) avverrà in seduta riservata. La comunicazione dei punteggi per l’offerta qualitativa e l’apertura delle buste contenente l’offerta economica avverrà in seduta pubblica, a seguito della valutazione delle offerte qualitative nello stesso giorno ovvero in altro giorno opportunamente comunicato ai concorrenti.

▪ **OBBLIGHI DELL’AGGIUDICATARIO**

L’aggiudicatario si impegna:

- a procedere all’avvio dell’attività entro 2 mesi dalla sottoscrizione del contratto: il mancato rispetto di tale termine costituisce causa di decadenza dall’aggiudicazione e causa di risoluzione contrattuale.
- a presentare annualmente al Comune, entro il 31 gennaio dell’anno successivo a quello di riferimento, un prospetto con l’indicazione delle giornate di apertura, dichiarandosi consapevole che il Comune effettuerà dei controlli e che dall’esito dei medesimi verrà valutato il rispetto delle condizioni offerte.
- Si impegna inoltre:

A. A mantenere in buono stato e pienamente funzionanti gli arredi, gli impianti e le attrezzature interni al fabbricato, per i quali al momento della consegna verrà steso apposito verbale e a restituire il tutto nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato salvo la normale usura conseguente all’utilizzo dichiarandosi consapevole fin d’ora che l’Ente proprietario utilizzerà per eventuali danni o ammarchi la cauzione prestata;

B. A segnalare prima dell’avvio dell’attività eventuali mal funzionamenti dell’attrezzatura data in consegna;

C. Ad effettuare eventuali interventi di manutenzione straordinaria o di miglioria dei beni affidati solo previa autorizzazione dell’Ente concedente nonché nel rispetto delle indicazioni fornite dallo stesso;

D. Ad assumere a proprio carico le manutenzioni ordinarie e a consentire l’effettuazione da parte del Comune di quelle straordinarie inclusa la possibilità di realizzare ulteriori interventi;

E. Ad effettuare le manutenzioni dell’area di pertinenza esterna al locale;

F. A mantenere i servizi al piano terra accessibili dall'esterno, fruibili anche da parte del pubblico dei non avventori;

G. Impegno alla rinuncia all'utilizzo dell'area di porticato al piano terra ove il Comune richiedesse la disponibilità per diverso specifico utilizzo;

H. Ad eseguire a proprie spese eventuali lavori e arredi che si rendano necessari per una migliore fruizione dei locali a giudizio del locatario stesso. Alla fine della locazione il Comune proprietario potrà valutare, a proprio insindacabile giudizio, se eventuali migliorie potranno o meno essere compensate al locatario o se dovranno essere asportate alla fine della locazione;

I. A versare il canone in rate mensili posticipate di cui la prima a decorrere dal primo luglio 2026;

J. A DICHIARARSI CONSAPEVOLE CHE IL MANCATO RISPETTO ANCHE DI UNA SOLA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA COMPORTERA' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO CON EFFETTO IMMEDIATO DAL RICEVIMENTO DELLA COMUNICAZIONE DA PARTE DEL COMUNE A MEZZO RACCOMANDATA AR.

▪ **ALTRE CONDIZIONI**

Ai fini della gestione è consentito l'utilizzo, non esclusivo, del parcheggio situato sul mappale n. 967 foglio 11.

▪ **CESSIONE CONTRATTO**

Resta vietato alla ditta aggiudicataria, pena la risoluzione automatica del contratto e l'incameramento della cauzione, la cessione del contratto totale o parziale sotto qualsiasi forma.

▪ **INFORMAZIONI**

Informazioni sulla presente gara potranno essere richieste all'Ufficio tecnico del Comune di Clauzetto:

tel. 0427/80323 int. 4 – fax 0427/80516 – PEO tecnico@comune.clauzetto.pn.it

▪ **PRESCRIZIONI GENERALI**

L'offerta e tutti i documenti presentati dovranno essere redatti esclusivamente in lingua italiana, ovvero con traduzione giurata.

Non sono ammesse offerte indeterminate o condizionate.

Nell'ipotesi che venga riscontrata discordanza tra i numeri espressi in lettere e quelli espressi in cifre, si riterrà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Il recapito del plico, contenente l'offerta ed i documenti, rimane ad esclusivo rischio del mittente qualora, per qualsiasi motivo, non giungesse a destinazione nel termine stabilito.

Non si darà corso all'apertura del plico che risulti pervenuto oltre il termine fissato nel presente bando o che risulti pervenuto non conformemente a quanto in esso indicato.

Sarà causa di esclusione automatica la mancanza di uno dei documenti richiesti. Parimenti si farà luogo all'esclusione dalla gara per il fatto che le due offerte non siano contenute nelle due buste separate debitamente chiuse e sigillate, e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti il nome del mittente ed apposita distinta dicitura, a loro volta contenute - unitamente alla documentazione per la partecipazione alla gara - nel plico da presentarsi all'ufficio protocollo, anch'esso debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

Non saranno ritenute valide le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del canone offerto.

Il Comune di Clauzetto si riserva la facoltà di richiedere precisazioni e chiarimenti circa le informazioni contenute nella documentazione di gara nei terminali di cui all'articolo 101 del D. Lgs 36/2023.

L'aggiudicazione sarà subito impegnativa per l'aggiudicatario **che, con la sottoscrizione dell'offerta, accetta i contenuti del presente bando**, mentre per l'Amministrazione lo sarà dopo l'intervenuta sottoscrizione del contratto, e la verifica dei requisiti richiesti dal bando.

Tutte le spese contrattuali saranno a completo carico dell'aggiudicatario, tranne le spese di registrazione che saranno dovute nei modi previsti dalla vigente normativa in materia, precisando che nessun compenso è dovuto agli offerenti per le spese sostenute per concorrere alla presente gara.

Si avverte infine che la locazione è regolata, oltre che dal presente bando, dal vigente Regolamento Comunale dei contratti, nonché dalle disposizioni in materia dettate dal Codice Civile.

L'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara, di non procedere all'assegnazione della Locazione o di rinviarne la data senza che i concorrenti preavvisati possano accampare pretese al riguardo.

■ **ALTRÉ INFORMAZIONI**

Dopo l'aggiudicazione definitiva, la ditta aggiudicataria sarà invitata a presentare la documentazione necessaria alla sottoscrizione del contratto.

Qualora la Ditta non produca quanto richiesto e non si presenti per la relativa sottoscrizione nel termine assegnato verrà considerata rinunciataria e si procederà con la revoca dell'aggiudicazione affidando la locazione al concorrente che segue in graduatoria.

Nello stesso modo si procederà qualora a seguito di verifica sui requisiti, venga accertato che gli stessi non sussistano in capo all'aggiudicatario, fatto inoltre salve le responsabilità per dichiarazioni mendaci.

■ **INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO UE 2016/679**

I dati personali richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo connesso al presente bando e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini del compimento degli adempimenti connessi alla procedura relativa al presente bando, dall'istruttoria all'aggiudicazione e successiva stipula del contratto. Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. n. 196/2003, così come modificato dal D.Lgs. n.101 del 10.08.2018 - adottato in esecuzione del regolamento (UE) 2016/679 del 27.04.2016 - e dal medesimo Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR). Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa è il Comune di Clauzetto, rappresentato dal Sindaco pro tempore, domiciliato presso la sede comunale posta in Clauzetto, Via Giacomo Fabricio 10. Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento UE 2016/679 è GA Service, in persona del sig. Gilberto Ambotta Sede: via I Maggio 16, 33030 Dignano (Ud) Email: ambottag@gmail.com Pec: gilberto.ambotta@mailcertificata.it Telefono: 0432 951473 Mobile: 329 1215005. Il Responsabile del procedimento, al quale ci si potrà rivolgere per eventuali necessità di chiarimento e in generale per l'esercizio dei diritti previsti dal GDPR, è PESSOTTO ELISA telefono 0427-80323 int. 4, email tecnico@comune.claузetto.pn.it. I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo il diritto d'accesso dei soggetti interessati ai sensi della Legge n. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri partecipanti, come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati o comunque previsti per legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Giuliano Cescutti)