

**COMUNE DI RIMA SAN GIUSEPPE**  
Provincia di Vercelli

**ATTO DI DETERMINAZIONE N. 63 IN DATA 29/11/2016**

**OGGETTO: Affidamento in locazione immobile denominato "Obru Mattu". Aggiudicazione alla Napoleone s.r.l. con sede in Milano.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO**

PREMESSO che in data 08 novembre 2016 è stata celebrata l'asta pubblica per la locazione dell'immobile denominato "Obru Mattu" adibito a struttura ricettiva extralberghiera (rifugio), con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

VISTO l'esito dell'asta pubblica, dal cui verbale allegato al presente atto si evince che aggiudicataria provvisoria risulta essere la Napoleone s.r.l., con sede in Milano, via Nicolò Tartaglia 11, con la redazione della seguente graduatoria:

1° classificata: Napoleone s.r.l., Via Nicolò Tartaglia 11, cap. 20154 Milano, con punti 90/100.

2° classificata: ditta individuale Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta, località Rima n. 52, cap. 13026 Rima San Giuseppe (VC), con punti 86,33/100;

DATO ATTO che il canone iniziale annuale di locazione proposto dalla società Napoleone s.r.l. risulta essere di € 4.602,50 a seguito dell'applicazione della percentuale di aumento del 31,50% rispetto al canone iniziale posto a base di gara di € 3.500,00; mentre sarà di € 4.931,25 dal secondo anno a seguito dell'applicazione della percentuale di aumento del 31,50% rispetto al canone a base d'asta previsto dal secondo anno di € 3.750,00; e da terzo anno sarà di € 5.260,00, a seguito dell'applicazione della percentuale di aumento del 31,50% rispetto al canone a base d'asta previsto dal terzo anno di € 4.000,00, che verrà poi soggetto ad aggiornamento in base agli indici ISTAT;

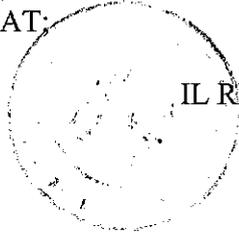
CONSIDERATO che sono stati acquisiti i certificati penali e dei carichi pendenti degli esponenti della società aggiudicanda, dai quali si evince che nulla è a loro carico;

RITENUTO di procedere all'affidamento definitivo della locazione dell'immobile denominato "Obru Mattu", alla società Napoleone s.r.l., disponendo di redigere, con la stessa, contestualmente al contratto di locazione, apposito elenco dei beni mobili e delle attrezzature, arredi, impianti e suppellettili;

**DETERMINA**

1. Di approvare il verbale di gara tenutasi in data 08 novembre 2016, relativo all'asta pubblica indetta per la locazione dell'immobile comunale denominato "Obru Mattu" (Allegato A);

2. Di affidare l'immobile indicato al punto 1, in locazione per anni sei (6), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, per lo svolgimento di attività commerciale di ricettività extralberghiera (rifugio), alla società Napoleone s.r.l., con sede in Milano, via Nicolò Tartaglia n. 11;
3. Di dare atto che l'importo annuo iniziale di locazione sarà di € 4.602,50 per il primo anno, € 4.931,25 dal secondo anno, € 5.260,00 dal terzo anno, che sarà dal terzo anno soggetto ad aggiornamento in base agli indici ISTAT;



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ROSA MARIO

*Rosa Mario*

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE 132/2016

Copia conforme all'originale, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal  
16-12-2016 al 31-12-2016

Rima San Giuseppe, li 16-12-2016



IL MESSO COMUNALE  
Cont. M. Sofia

*M. Sofia*

COMUNE DI RIMA SAN GIUSEPPE

(Provincia di Vercelli)

ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "OBRU MATTU" ADIBITO A STRUTTURA RICETTIVA EXTRALBERGHIERA (RIFUGIO)

VERBALE DI GARA – seduta dell'08 novembre 2016

Addi 08 (otto) del mese di novembre dell'anno duemilasedici, con inizio alle ore 18:15,

presso una sala della sede dell'Unione Montana della Valsesia, in Corso Roma n. 35, in Varallo (VC), alla presenza della Commissione di gara composta dai signori Mario Rosa, presidente, dott.ssa Antonella Mollia, segretario comunale del Comune di Rima San Giuseppe, membro, dott.ssa Federica Sementilli, segretario comunale, membro; verbalizza l'istruttore direttivo dott. Michele Orso.

Sono presenti in aula la titolare della ditta Bar Ristorante Alpino, con sede in località Rima n. 52, Rima San Giuseppe (VC), nonché i signori Paola Viotti e Santo Crudo, delegati dalla società Napoleone s.r.l. .

Premesso

- che è stata indetta asta pubblica per la locazione dell'immobile denominato "Obru Mattu" adibito a struttura ricettiva extralberghiera (rifugio), il cui bando è stato pubblicato all'albo pretorio comunale in data 18 ottobre 2016 al numero di pubblicazione 103, fino al giorno 05 novembre 2016;
- che la scadenza per la presentazione delle offerte è stata fissata per il giorno 5 novembre 2016 alle ore 12:00;
- che il metodo di aggiudicazione è stato determinato in quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con la possibilità di assegnazione di un numero massimo di cento (100) punti complessivi, sulla base dei seguenti criteri:
  - *"Offerta economica (max 40 punti)*

*All'offerta migliore verrà assegnato il punteggio massimo; alle altre verrà assegnato un punteggio in proporzione. [Esempio: 3 offerte. 1° offre € 10,00 2° offre € 7,00 3° offre €*

4,00. Al 1° verrà attribuito il punteggio massimo previsto di 40 punti ; al 2° si effettuerà la seguente proporzione:  $10 : 40 = 7 : x$ , ove  $x$  è = a  $(40 \times 7) : 10 = 28$  punti; al 3° si effettuerà la seguente proporzione:  $10 : 40 = 4 : x$ , ove  $x$  è = a  $(40 \times 4) : 10 = 16$  punti].

L'offerta, solo in aumento, andrà formulata esclusivamente in termini percentuali.

**CANONE A BASE D'ASTA:** canone iniziale euro 3.500,00 (tremilacinquecentovirgolazero) per il primo anno; dal secondo anno euro 3.750,00; da terzo anno euro 4.000,00.

Il contratto prevedrà a partire dal terzo anno, l'applicazione degli aumenti in base agli indici ISTAT. Il conduttore si accollerà tutte le spese di gestione quali, a titolo descrittivo ma non esaustivo, gas, energia elettrica, acqua, pulizie e spese di gestione ordinarie, tassa rifiuti e eventuali tasse sostitutive della stessa. Il contratto accollerà al conduttore la gestione di tutto il fabbricato, quale struttura ricettiva extralberghiera (rifugio).

- **Esercizio di altre attività (max 20 punti)**

a) Titolare di altra attività nell'ambito della ricettività alberghiera (a.1) o extralberghiera a.1) o della somministrazione di alimenti e bevande (a.2), presente e attiva nel territorio comunale di Rima San Giuseppe:

attività in a.1) = 20 punti

attività in a.2) = 15 punti

b) Titolare di altra attività nell'ambito della ricettività alberghiera o extralberghiera o della somministrazione di alimenti e bevande, presente e attiva nel territorio dei comuni appartenenti all'Unione Comuni della Valsesia = 10 punti;

c) Titolare di altra attività nell'ambito della ricettività alberghiera o extralberghiera o della somministrazione di alimenti e bevande, presente e attiva in altro territorio = 5 punti;

- **Esperienza nel settore extra alberghiero, alberghiero e di pubblici esercizi (max 20 punti)**

a) - precedente esperienza, documentata, a qualsiasi titolo (dipendenza, titolarità,

- precedente esperienza, documentata, a qualsiasi titolo (dipendenza, titolarità, gestione, coadiuvante) nel settore ricettivo extra alberghiero, fino a 5 anni = 15 punti;
  - b) - precedente esperienza a qualsiasi titolo (dipendenza, titolarità, gestione, coadiuvante) nel settore alberghiero, oltre 5 anni = 15 punti;
  - precedente esperienza a qualsiasi titolo (dipendenza, titolarità, gestione, coadiuvante) nel settore alberghiero, fino a 5 anni = 10 punti;
  - c) - precedente esperienza nel settore di somministrazione alimenti e bevande (dipendenza, titolarità, gestione, coadiuvante), oltre 5 anni = 5 punti;
  - precedente esperienza nel settore di somministrazione alimenti e bevande (dipendenza, titolarità, gestione, coadiuvante), fino 5 anni = 2 punti;
- *Requisiti soggettivi legati al titolo di studio (max 20 punti)*
- a) diploma di laurea, ancorché breve, conseguita in discipline turistiche (o equipollenti) = 20 punti;
  - b) possesso di diploma di scuola alberghiera (5 anni) = 15 punti;
  - c) possesso di qualifica di scuola alberghiera (3 anni) = 10 punti;

*Per il possesso di qualsiasi altro titolo di studio non viene assegnato alcun punteggio.*

*precisa che i sopra citati requisiti non sono cumulativi e che verrà assegnato il punteggio in base alla esperienza più favorevole”.*

Tanto premesso

gli atti di gara;

stata che sono pervenute n. due offerte,

prot. 685 del 04.11.2016 Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta, località Rima n. 52,

cap. 13026 Rima San Giuseppe (VC)

prot. 695 del 05.11.2016 Napoleone s.r.l., via Nicolò Tartaglia 11, cap. 20154 Milano.

cata l'ammissibilità dei concorrenti in ordine di presentazione dell'offerta mediante:

- l'esame della integrità dei plichi pervenuti e della loro corretta presentazione;
- la presenza e la correttezza della documentazione contenuta;

Risultano ammessi entrambi i partecipanti e precisamente:

Ordine di presentazione:

1. Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta, località Rima n. 52, cap. 13026 Rima San Giuseppe (VC)
2. Napoleone s.r.l., via Nicolò Tartaglia 11, cap. 20154 Milano.

Prima di iniziare nell'esame dei fattori ponderali la Commissione si dà l'indirizzo di interpretare i requisiti soggettivi legati al titolo di studio, analogamente a quanto previsto per l'esperienza e, pertanto, di valutare i requisiti stessi con riferimento a dipendenza, titolarità, gestione, coadiuvante.

Si procede all'apertura delle buste "A" – documentazione:

- **ESERCIZIO DI ALTRE ATTIVITÀ (MAX 20 PUNTI):**

1. Alla ditta individuale Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta vengono attribuiti venti (20) punti, in base alle altre attività indicate nella dichiarazione di gara:
  - titolare della gestione del ristorante denominato bar ristorante Alpino con sede in Rima
  - titolare del rifugio alpino denominato Vallé situato in alpe Vallé.
  - titolare del residence denominato residence La Pineta con sede in Rimasco.
2. Alla società Napoleone s.r.l. vengono attribuiti venti (20) punti, in base alle altre attività indicate nella dichiarazione di gara:
  - gestione della struttura alberghiera denominata Laida Weg Experience Hotel situata nel comune di Rima San Giuseppe, località Rima n. 3.

- **ESPERIENZA NEL SETTORE EXTRA ALBERGHIERO, ALBERGHIERO E DI PUBBLICI ESERCIZI (MAX 20 PUNTI):**

1. Alla ditta individuale Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta vengono attribuiti venti (20) punti, in base all'esperienza descritta nella dichiarazione di gara:

-titolare dell'attività di bar – ristorante con sede in Balmuccia denominato Osteria dal Burghin dal 1997 al 2006

-gestione dal 2007 del Residence La Pineta con sede in Rimasco

2. Alla società Napoleone s.r.l. vengono attribuiti quindici (15) punti, in base all'esperienza descritta nella dichiarazione di gara:

-esperienza di nove anni in alberghi e ristoranti del preposto indicato signor Bullone Paolo

-esperienza di diciannove anni in strutture alberghiere italiane del preposto indicato signora Viotti Paola

-Laida Weg

#### REQUISITI SOGGETTIVI LEGATI AL TITOLO DI STUDIO (MAX 20 PUNTI):

1. Alla ditta individuale Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta vengono attribuiti venti (15) punti, per:

-diploma di scuola alberghiera; allegato diploma di maturità professionale per tecnico delle attività alberghiere conseguito presso l'istituto professionale alberghiero G. Pastore di Varallo (VC), dalla signora Regaldi Elisabetta, titolare.

2. Alla società Napoleone s.r.l. vengono attribuiti quindici (15) punti, per:

-diploma di scuola alberghiera; allegato diploma di maturità professionale per tecnico delle attività alberghiere conseguito presso l'istituto professionale alberghiero G. Pastore di Varallo (VC), dalla signora Viotti Paola, dipendente/preposto.

-diploma di scuola alberghiera; allegato diploma di tecnico dei servizi ristorativi conseguito presso l'istituto professionale di stato per i servizi alberghieri e della ristorazione G. Pastore di Varallo/Gattinara (VC), signor Bullone Paolo, dipendente/preposto.

- OFFERTA ECONOMICA (MAX 40 PUNTI):

1. La ditta individuale Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta offre una la percentuale in aumento del tre per cento (3%) rispetto al canone annuo iniziale posto a base d'asta di € 3.500,00.
2. La società Napoleone s.r.l. offre una percentuale in aumento del trentuno virgola cinque per cento (31,5%) rispetto al canone iniziale posto a base d'asta di € 3.500,00.

Quindi alla società Napoleone s.r.l. viene assegnato il punteggio massimo di (40) punti, mentre alla ditta individuale Regaldi Elisabetta viene assegnato il punteggio di (31,33) punti, in applicazione delle modalità di calcolo previste nel bando di gara, conteggiato in base alla proporzione matematica seguente:

L'offerta in termini assoluti della ditta Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta viene conteggiata in euro 3.605,00, pari a euro 3.500,00 + 3%.

L'offerta in termini assoluti della società Napoleone s.r.l. viene conteggiata in euro 4.602,50, pari a euro 3.500,00 + 31,5%.

$4.602,50 : 40$  (punti assegnati alla migliore offerta) =  $3.605,00 : x$  (punti assegnati all'altra offerta)]

$$x = \frac{40 \times 3.605,00}{4.602,50} = 31,33$$

Si procede, a questo punto, al conteggio riepilogativo dei punteggi attribuiti:

- Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta, località Rima n. 52, cap. 13026 Rima San Giuseppe (VC):

$$20 + 20 + 15 + 31,33 = 86,33/100$$

- Napoleone s.r.l., via Nicolò Tartaglia 11, cap. 20154 Milano:

$$20 + 15 + 15 + 40 = 90/100$$

Successivamente,

il Presidente da' atto della graduatoria che risulta a seguito dell'esperimento dell'asta pubblica, secondo quanto segue:

1° classificata: Napoleone s.r.l., via Nicolò Tartaglia 11, cap. 20154 Milano, con punti 90/100.

2° classificata: ditta individuale Bar Ristorante Alpino di Regaldi Elisabetta, località Rima n. 52, cap. 13026 Rima San Giuseppe (VC), con punti 86,33/100.

Proclama provvisoriamente aggiudicataria della locazione dell'immobile denominato "Obru Mattu", la società Napoleone s.r.l., con sede in Via Nicolò Tartaglia 11, cap. 20154 Milano.

Del che si è redatto il presente verbale che viene letto e sottoscritto.

Il Presidente

Mario Rosa

Il membro

Dott. ssa Antonella Mollia

Il membro

Dott. ssa Federica Sementilli

Il segretario verbalizzante

Dott. Michele Orso