



COMUNE DI FABRO

Provincia di Terni

Piazza Carlo Alberto, 15 – CAP 05015

P.IVA 00180520553 Cod. Fisc. 81000010553

www.comune.fabro.tr.it Email tecnico@comune.fabro.tr.it

AREA TECNICA

AVVISO PUBBLICO

per la concessione della gestione dei Giardini Pubblici “Massimo Manieri” siti in C.da della Croce, Fabro Capoluogo

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 10.06.2022 e della determinazione n. 118 del 15.05.2023, vista la richiesta pervenuta all'Ufficio Protocollo con prot. 3771 del 08.05.2023 da parte di un'associazione del territorio,

RENDE NOTO

che il Comune di Fabro intende concedere per anni 5 la gestione dei locali di sua proprietà, destinati ad attività commerciale polivalente consistente nella somministrazione di alimenti e bevande ed annessi giardini pubblici, mediante procedura di asta pubblica con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il presente Bando è diretto all'individuazione di un gestore con elevate capacità professionali, la cui offerta sia caratterizzata da un alto standard qualitativo, finalizzato alla promozione e valorizzazione della tradizione agro-alimentare ed enogastronomica locale e dei prodotti del mercato a filiera corta del territorio.

DESCRIZIONE IMMOBILE: L'immobile è costituito dai giardini pubblici “Massimo Manieri” siti in C.da della Croce, Fabro Capoluogo. Il terreno risulta identificato al Catasto Fabbricati Fg. 23, p.lla 440, per una superficie complessiva di circa mq. 2.200,00.

All'interno del terreno è sito un fabbricato destinato a bar, censito catastalmente al Fg. 23, p.lla 441.

E' inoltre presente una scalinata che conduce ad una pista da ballo.

All'interno del lotto sono presenti alcuni giochi per bambini e alberature di pino.

Per quanto non previsto nel presente Avviso si rinvia alla disciplina prevista per la locazione di immobili ad uso commerciale – artt. 27-42 Legge 27 luglio 1978 n. 392 sulla “Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione”.

È facoltà dei partecipanti all'asta di prendere visione dell'area in oggetto prima della data di scadenza della presentazione delle offerte, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabro – Geom. Simone Manieri, e-mail: lavoripubblici@comune.fabro.tr.it a partire dal giorno 17.05.2023.

STATO DEI BENI: Il fabbricato destinato a bar presenta alcune piccole sconnessioni sulla muratura portante che necessitano di interventi di stuccatura e tinteggiatura. Fanno parte dell'edificio anche i servizi igienici che devono essere soggetti a opere di manutenzione.

In adiacenza al fabbricato esistono due tettoie che devono essere smontate ed eventualmente ricostruite previa autorizzazione del Comune.

La scalinata deve essere sottoposta a interventi di manutenzione, così come parte della pavimentazione della pista da ballo.

Contemporaneamente anche i giochi per bambini necessitano di interventi di manutenzione.

Il canone posto a base d'asta è riferito ai locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; pertanto non vi sarà luogo ad aumento o diminuzione del canone, per qualunque eventuale errore nella descrizione delle unità stesse e nell'indicazione delle relative superfici dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

SCELTA DEL CONTRAENTE: La procedura per la locazione delle unità immobiliari è disciplinata dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata tramite il conseguimento del punteggio complessivo più alto (massimo 100 punti).

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE: All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità di agire e dei seguenti requisiti:

- essere in possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita e di somministrazione come previsto dalle normative di settore vigenti;
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di non aver presentato domanda di concordato, né di versare in stato di sospensione dell'attività commerciale, né in alcuna delle cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui alle vigenti normative.

Non possono essere presentate offerte condizionate e indeterminate che facciano riferimento ad altre offerte ed inferiori di prezzo. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta. L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto all'offerta tecnica ed economica, quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, avendo ottenuto il maggior punteggio. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

L'attività dovrà essere aperta al pubblico nel rispetto degli orari fissati dal Sindaco con l'apposita ordinanza. L'orario adottato dovrà essere esposto al pubblico e comunicato al Sindaco.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicazione sarà disposta in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata tramite il conseguimento del punteggio complessivo più alto (massimo 100 punti), sulla base dei seguenti fattori ponderali di valutazione:

1. **OFFERTA TECNICA: fino ad un massimo di punti 80.**

Dovrà essere presentata una proposta di gestione della struttura consistente in una **relazione illustrativa dell'attività, corredata da tutta la documentazione ritenuta dal concorrente necessaria. La quale dovrà essere articolata secondo i punti seguenti per consentire di valutare i relativi parametri:**

- **proposta operativa** relativa alla tipologia di attività che si intende adottare **fino a massimo di punti 30**. Saranno oggetto di miglior valutazione:
 - ✓ la diversificazione e varietà della proposta organizzativa in relazione a diverse tipologie di attività proposte, sia commerciali sia di somministrazione, articolate nell'intera giornata **max. punti 10**;
 - ✓ organizzazione di eventi, manifestazioni, serate a tema e/o ulteriori attività, avendo riguardo alla natura e tipologia degli eventi proposti, nonché ai destinatari degli stessi: **max punti 20**;
- **proposta organizzativa** **fino ad un massimo di punti 10**. La proposta dovrà individuare, sulla base della proposta operativa, le modalità aggiuntive riguardanti:
 - ✓ numero e qualifica del personale impiegato (strutturazione professionale dell'organico, presenza di sommelier, curriculum vitae chef, conoscenza lingue straniere): **max. punti 5**;
 - ✓ caratteristiche del servizio (divise, qualità, tovagliame, ecc): **max. punti 5**;
- **proposta di allestimento dei locali e delle attrezzature** **fino ad un massimo di punti 30**, completa di ogni elemento tecnico, grafico, progettuale, nel rispetto delle vigenti normative di igiene e sicurezza, relativo agli arredi interni ed esterni, ai giochi per bambini, alle attrezzature di sala e di cucina, alla segnaletica, nonché tutti gli ulteriori accorgimenti (colori, punti luce, sonorità, ecc.) che si intende porre in essere.
Si precisa che l'allestimento dei punti luce dovrà essere effettuato nel rispetto dell'impianto elettrico esistente. Saranno oggetto di migliore valutazione gli elementi che sapranno assicurare lo stile più apprezzabile avendo riguardo allo stile dell'esercizio prodotto, anche al fine di ottenere la massima valorizzazione della struttura nel contesto ambientale in cui risulta inserito.
- curriculum professionale: **fino ad un massimo di punti 5**. Il concorrente dovrà indicare e debitamente documentare precedenti attività attinenti a quella oggetto del presente avviso indicando tutti gli elementi necessari a descrivere qualitativamente e quantitativamente le

- attività (il numero medio annuo di dipendenti, il volume di affari, la gestione di eventi di particolare rilievo, attività di catering svolta, attività commerciali, ecc..).
- impegno a non installare, per tutto il periodo di validità del contratto, spazi/macchinari dedicati al gioco lecito: **5 punti**. Gli eventuali spazi/macchinari dedicati al gioco lecito sono ammessi previa autorizzazione espressa del Comune, ai sensi di legge, così come a titolo esemplificativo anche i giochi del monopolio dello Stato (Lottomatica, Sisal, Gratta e Vinci, ecc.) e vanno espressamente indicati nel progetto come tipologia, numero, ubicazione e orari.

2. **OFFERTA ECONOMICA**: fino ad un massimo di punti 20.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a totali proprie cura e spese ad effettuare entro il primo anno di concessione interventi di stuccatura delle sconnessioni presenti e tinteggiatura del fabbricato adibito a bar, alla rimozione delle tettoie aderenti alla struttura, alla realizzazione delle opere di manutenzione della scalinata e della pavimentazione della pista da ballo, nonché dei servizi igienici e dei giochi per bambini. Dovrà inoltre provvedere per l'intera durata della concessione al taglio dell'erba in tutta l'area, comprese le scarpate, con almeno 4 interventi all'anno, nonché alla pulizia, alla raccolta dei rifiuti, allo svuotamento periodico dei cestini, e al mantenimento dell'area nel decoro urbano, anche durante i periodi di inattività.

Per le suddette motivazioni **il canone annuo minimo è stabilito in € 300,00**.

L'offerta economica dovrà prevedere un rialzo minimo annuo di € 30,00. Ad ogni rialzo verranno attribuiti **4 punti**, fino ad un massimo di 5 rialzi.

ATTENZIONE:

- a) la relazione, articolata in paragrafi secondo i criteri di valutazione suddetti, deve essere contenuta entro il numero massimo di 20 cartelle (una cartella equivale ad una facciata) in formato A4, numerata progressivamente in ogni cartella, redatta con carattere Times New Roman, dimensione 12, strutturata in capitoli e paragrafi corrispondenti agli argomenti di cui ai suindicati criteri e sub-criteri di valutazione e munita di apposito indice che non viene computato nel numero massimo di cartelle ammesse;
- b) cartelle ed elaborati eccedenti il numero massimo sopra riferito e/o materiale aggiuntivo di qualsiasi natura non verranno tenuti in considerazione per l'attribuzione del punteggio;
- c) eventuali ed ulteriori tabelle/schede merceologiche/grafici/ecc., purché strettamente pertinenti alla relazione di cui al punto a), non sono inclusi nel computo del numero massimo delle facciate.

Il punteggio assegnato per ogni elemento o sub-criterio indicato sopra sarà ottenuto calcolando la media aritmetica tra i punteggi assegnati dai singoli commissari di gara.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE: I partecipanti potranno visionare l'area oggetto di riqualificazione, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico. È ammessa la partecipazione di uno o più soggetti, contenente l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico unico (società, raggruppamento temporaneo di imprese) che sottoscriverà la convenzione ed assumerà tutte le obbligazioni di cui al presente avviso. I soggetti suddetti dovranno, a pena esclusione, sottoscrivere tutti la domanda di partecipazione allegando al presente Avviso, l'Offerta Tecnica e l'Offerta Economica. Nel caso in cui la suddetta documentazione fosse firmata da un solo soggetto sarà considerata offerta singola e non congiunta. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Fabro. In tale ipotesi, l'eventuale società dovrà provvedere all'iscrizione nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipula della convenzione.

Saranno escluse le offerte presentate in modo diverso e/o le offerte espresse in modo condizionato o indeterminato.

Non è ammessa, da parte dello stesso soggetto, a pena esclusione, la presentazione di offerta singola e, contemporaneamente, di offerta congiunta con altro soggetto.

Non è ammessa, a pena esclusione, la presentazione di più Offerte, direttamente e/o indirettamente, da parte dello stesso soggetto.

Non saranno ammesse alla gara offerte parziali, indeterminate ovvero, condizionate, che non siano sottoscritte dal concorrente, o a cui non saranno allegati tutti i documenti richiesti per la partecipazione.

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica dovranno far pervenire il plico, sigillato, integro e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente al suo interno n. 3 (tre) buste, a loro volta chiuse, integre e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti la dicitura rispettivamente:

- 1) **BUSTA “A - DOCUMENTAZIONE”** dove devono essere contenuti, a pena esclusione i seguenti documenti:
 1. Istanza di partecipazione in bollo (€ 16,00) contenente dichiarazione, redatta esclusivamente su modello predisposto dall’Amministrazione e allegato al presente Avviso compilato in ogni sua parte, datato e sottoscritto in ogni foglio, in forma leggibile dal richiedente (persona fisica), corredata, a pena esclusione da fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (Decreto attuativo in materia di autocertificazione), con la quale lo stesso dichiara:
 - a. essere in possesso dei requisiti morali e professionali per l’esercizio dell’attività commerciale di vendita e di somministrazione ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 22/2021 e s.m.i.;
 - b. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di non aver presentato domanda di concordato né di versare in stato di sospensione dell’attività commerciale, né in alcuna delle cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui alle vigenti normative.
- 2) **BUSTA “B” – “OFFERTA TECNICA”** contenente la proposta di gestione della struttura redatta tenendo conto dei criteri di valutazione di cui al presente avviso.
- 3) **BUSTA “C” – “OFFERTA ECONOMICA”** contenente offerta, redatta esclusivamente su modello predisposto dall’Amministrazione e allegato al presente Avviso, datata e sottoscritta, in forma leggibile, dal partecipante o dal legale rappresentante della società, con l’indicazione (in cifre e in lettere) del canone di locazione offerto. Detta busta non dovrà contenere al suo interno alcun altro documento. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto alla base d’asta. Nel caso di discordanza tra l’indicazione del canone offerto in cifre e in lettere, sarà valida quella più conveniente per il Comune di Fabro.

Le tre (3) buste chiuse, integre, controfirmate sui lembi di chiusura, dovranno essere a loro volta inserite in una ulteriore busta che dovrà essere chiusa, integra, e controfirmata sui lembi di chiusura. All’esterno di detta busta, oltre all’ intestazione del mittente e all’indirizzo dello stesso, dovrà essere chiaramente riportata la seguente dicitura: “ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEI GIARDINI PUBBLICI “MASSIMO MANIERI” - NON APRIRE”.

Visto l’ approssimarsi della stagione estiva, il plico dovrà essere indirizzato a “Comune di Fabro – P.zza Carlo Alberto, 15 – 05015 – Fabro (TR)” a mezzo servizio postale ovvero mediante servizi privati di recapito postale ovvero mediante recapito a mano all’Ufficio Protocollo del Comune di Fabro – P.zza Carlo Alberto, 15 – 05015 – Fabro (TR), **entro e non oltre le ore 09:00 del giorno 29.05.2023**, termine perentorio oltre il quale le offerte non saranno accettate e non sarà più possibile partecipare all’asta. Oltre detto termine non sarà ritenuta valida nessuna domanda, anche se sostitutiva od aggiuntiva di precedente.

Per il termine perentorio, farà fede il timbro apposto all’arrivo dall’Ufficio Protocollo. L’Amministrazione non si assume responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato e che rimane quindi ad esclusivo rischio dei mittenti. Non saranno ammesse alla gara le offerte risultanti incomplete o irregolari rispetto a quanto richiesto e indicato nel presente avviso.

CONDIZIONI CONTRATTUALI. Durata: il contratto avrà la durata di anni 5 (cinque) con possibilità di rinnovo di ulteriori anni 5 (cinque), su richiesta dell’aggiudicatario, presentata per iscritto con almeno 6 mesi di anticipo sulla data di scadenza. Il Comune di Fabro si riserva la possibilità di risolvere in qualsiasi momento la concessione in caso di grave violazione degli impegni e grave inosservanza degli obblighi assunti dal gestore, ovvero per sopravvenuti motivi di opportunità e/o necessità.

È vietato il rinnovo tacito.

Decorrenza: dalla data del verbale di consegna dell’immobile.

Da tale data l’aggiudicatario dovrà obbligatoriamente, pena la decadenza, attivare la gestione, entro e non oltre 180 giorni dall’aggiudicazione.

Deposito cauzionale definitivo: pari a n. 2 mensilità del canone risultante dall’offerta presentata.

Altri oneri principali: il locatario, oltre a dover pagare il relativo canone in rate mensili anticipate (entro il giorno 10 di ogni mese), ha i seguenti principali oneri:

- ✓ Stipulare a proprie spese un’adeguata polizza assicurativa contro i rischi di incendio, danni a terzi, danneggiamento, atti vandalici, responsabilità civile e rischio locativo, da mantenere valida ed efficace per tutto il periodo di vigenza della locazione;

- ✓ Provvedere a totali proprie cura e spese ad effettuare interventi di stuccatura delle sconessioni presenti e tinteggiatura del fabbricato adibito a bar, alla rimozione delle tettoie aderenti alla struttura, alla realizzazione delle opere di manutenzione della scalinata e della pavimentazione della pista da ballo, nonché dei servizi igienici e dei giochi per bambini;
- ✓ Provvedere per l'intera durata della concessione al taglio dell'erba in tutta l'area, comprese le scarpate, con almeno 4 interventi all'anno, nonché alla pulizia, alla raccolta dei rifiuti, allo svuotamento periodico dei cestini, e al mantenimento dell'area nel decoro urbano, anche durante i periodi di inattività;
- ✓ Provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile per tutta la vigenza del contratto e di ogni ulteriore intervento per l'adeguamento funzionale dell'attività da svolgersi anche in relazione a normative future;
- ✓ Assumere a proprio totale carico ogni onere relativo all'arredo e all'allestimento dei locali;
- ✓ Assicurare il corretto funzionamento del pubblico esercizio;
- ✓ Assicurare comunque l'apertura del pubblico esercizio per i periodi e gli orari richiesti in concomitanza di eventi, manifestazioni ed attività promosse dal Comune di Fabro o dallo stesso patrocinante;
- ✓ L'immobile concesso in locazione dovrà essere obbligatoriamente adibito a bar.

* * *

ALTRE INFORMAZIONI (clausole essenziali)

L'assegnatario dovrà risultare in possesso di ogni atto, permesso, autorizzazione o titolo abilitante allo svolgimento dell'attività nel rispetto della vigente normativa in materia, entro 180 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo gravi motivi accolti dall'Amministrazione.

In difetto l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, con riserva del risarcimento di ogni eventuale danno. In tal caso l'Ente potrà procedere all'affidamento dei locali ad altri soggetti partecipanti secondo l'ordine della graduatoria redatta in sede di gara.

Sarà vietata, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, la sublocazione totale o parziale a terzi, anche gratuita, del bene.

Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.

Mentre l'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, essa non costituisce la conclusione del contratto che sarà stipulato mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario solo dopo la definitiva aggiudicazione con determinazione dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrattare dell'aggiudicatario.

È a cura dell'aggiudicatario ottenere certificati, permessi, nulla osta e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dell'immobile. Il soggetto che si aggiudicherà la gara dovrà collaborare con gli uffici comunali competenti per la redazione del calendario definitivo e annuale delle eventuali iniziative-eventi, sulla scorta dell'offerta tecnica presentata.

AVVERTENZE

Non si darà corso all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine fissato o che non siano perfettamente chiusi, integri e controfirmati sui lembi di chiusura.

Non sarà ammessa alla gara l'offerta nel caso che manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti richiesti o siano omesse, nelle dichiarazioni richieste, le indicazioni e le attestazioni ivi previste; parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta in apposita busta perfettamente chiusa, integra e controfirmata sui lembi di chiusura e recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA". In tal caso l'offerta resta integra e debitamente controfirmata dal presidente rimane acquisita agli atti di gara.

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955 e successive modifiche ed integrazioni. Ai sensi dell'art. 13, 1° comma, del D.Lgs. 196 del 30/06/2003, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso si informa che:

- i dati richiesti sono raccolti al fine dell'aggiudicazione di che trattasi e le modalità di trattamento ineriscono la verifica dell'idoneità alla partecipazione dei concorrenti;

- conformemente alla vigente normativa il conferimento dei dati richiesti sia per la partecipazione alla gara, sia ai fini della stipula dei relativi contratti si configura come onere del concorrente pena esclusione dalla gara o decadenza dall'aggiudicazione;
- l'ambito di diffusione dei dati personali sarà limitato ai soggetti intervenienti nelle varie fasi della stessa procedura ai sensi della legge 241/1990 e del D.Lgs. 267/2000.

L'asta pubblica si terrà il giorno 29.05.2023 alle ore 10:00, presso gli uffici comunali siti in Fabro (TR), P.zza Carlo Alberto, 15, presso l'Ufficio Tecnico.

La Commissione di gara, appositamente nominata con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica, provvederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e alla verifica della regolarità della documentazione in essi contenuta.

Eventuali ricorsi avverso la presente procedura potranno essere notificati al Comune di Fabro entro giorni trenta dalla ricezione della comunicazione di aggiudicazione dell'immobile.

Organismo competente per il ricorso: TAR Umbria.

li, 15.05.2023.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Enrico Cini