



COMUNE DI CASTELLANA GROTTE

Città Metropolitana di Bari

VI SETTORE

Urbanistica – Digitalizzazione – Patrimonio – Attività Produttive

BANDO DI GARA

CONCESSIONE D'USO DELLA STRUTTURA COMUNALE DENOMINATA "CHALET", ADIBITA A BAR-RISTORO, UBICATA ALL'INTERNO DEI GIARDINI PUBBLICI "VILLA COMUNALE TACCONI" – VIALE ALDO MORO.

1. AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Comune di Castellana Grotte, Settore VI- Urbanistica – Digitalizzazione – Patrimonio – Attività Produttive, via G. Marconi 9 – 70013 Castellana Grotte.

Responsabile del SETTORE VI: Arch. Fonte Marilena Ingrassia

Responsabile del procedimento: Arch. Fonte Marilena Ingrassia

Pec: urbanistica@mailcert.comune.castellanagrotte.ba.it

sito istituzionale: www.comune.castellanagrotte.ba.it

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione comunale di Castellana Grotte pone tra i propri obiettivi primari la valorizzazione dei parchi e delle aree verdi pubbliche quali risorse fondamentali per promuovere il benessere e la salute dei cittadini, favorire la socializzazione e la coesione sociale.

Per la valorizzazione del giardino pubblico "Villa Tacconi", l'Ente con Deliberazione di Giunta comunale n. 141 del 26/09/2024, ha stabilito di affidare a terzi, previa procedura ad evidenza pubblica, la concessione d'uso dell'immobile comunale ubicato all'interno di "Villa Tacconi", denominato "Chalet" comprensiva dell'area antistante coperta da portico di circa 18 mq, dell'area scoperta antistante della profondità di circa 9 m, delle due aiuole adiacenti l'area scoperta di circa 450 mq, il tutto meglio individuato nell'**allegato 2**.

Lo scopo della concessione è l'utilizzo e la conservazione dell'immobile stesso per lo svolgimento, nel rispetto della normativa vigente in materia, di attività di somministrazione di alimenti e bevande (**bar-ristoro**) e ad attività correlate, quali eventi culturali e ricreativi per adulti e bambini.

La struttura, con accesso da Via Giotto, identificata catastalmente al foglio di mappa n. 27 particella 247 sub. 5, è costituita, come riportato nell'**allegato 1**..:

un ambiente, con una superficie di circa 35,00 mq, da utilizzare come zona consumo;

un ambiente, con una superficie di circa 20,00 mq, da utilizzare come zona di lavoro;

un servizio igienico con antibagno per il personale;

due servizi igienici con antibagno da destinare al pubblico;

lastrico solare praticabile;

un vano tecnico.

L'immobile sopra descritto sarà concesso, a corpo (bar/ristoro e sue pertinenze), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

La fornitura dei necessari arredi, attrezzature, ecc. è a carico del concessionario e al termine della concessione resteranno di sua proprietà.

Il concessionario deve garantire la piena efficienza e continuità dell'attività.

È vietata ogni diversa destinazione del locale con particolare riferimento alle attività di sala giochi (videogiochi, videopoker o altre apparecchiature analoghe), scommesse e similari.

In occasione di eventi e manifestazioni di carattere pubblico organizzati presso la Villa comunale Tacconi dall'Amministrazione, la stessa si riserva la possibilità di concordare con il concessionario l'utilizzazione di parte dell'area scoperta antistante l'immobile oggetto di concessione individuata nell'allegato 2.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione regolata dal presente bando avrà la durata di **anni 9 (nove)** decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto concessorio.

L'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, alle medesime condizioni, per una durata pari ad ulteriori **anni 3 (tre)**. Tale facoltà potrà essere esercitata per una sola volta e della stessa sarà data comunicazione al concessionario, mediante posta elettronica certificata, almeno **sei mesi** prima della scadenza del contratto originario, previa verifica del puntuale adempimento alle obbligazioni da parte del concessionario e rideterminazione del canone.

Non è ammesso il rinnovo tacito della concessione.

Alla data di scadenza il concessionario, ove non rinnovato, dovrà provvedere **entro il limite di 30 giorni alla riconsegna dei locali e delle aree esterne**, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza. I locali dovranno essere riconsegnati nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, in buono stato di manutenzione e pulizia, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, liberi da persone e cose non di proprietà comunale.

Restano acquisiti alla proprietà comunale a titolo gratuito le migliorie/modifiche/integrazioni autorizzate agli impianti tecnologici non facilmente amovibili senza creare nocumeto all'immobile.

Il contratto potrà essere in ogni caso prorogato per 6 (sei) mesi nelle more dell'espletamento di una nuova procedura di affidamento, su richiesta dell'Ente.

Nulla sarà dovuto dal concedente al concessionario al termine del periodo di concessione.

Il rapporto di concessione sarà disciplinato dal contratto di concessione (**allegato C**), in relazione ai contenuti del presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

È fatto divieto di cedere la concessione, pena la decadenza della stessa.

La sub-concessione del bene, totale o parziale è vietata e la violazione di detto divieto comporta la revoca immediata dalla concessione.

4. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI ALLESTIMENTO

Sono a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima preventivamente approvata dall'amministrazione, che dovessero rendersi necessarie per l'avvio dell'esercizio delle attività da svolgere, compresa la pulizia dell'area e dalle aiuole antistanti l'ingresso (**allegati 1- 2**) senza aver nulla a pretendere dall'Amministrazione procedente.

Il concessionario, prima della realizzazione di eventuali interventi edilizi ed impiantistici dovrà, a propria cura e spese, acquisire le autorizzazioni, i pareri, il titolo edilizio e le certificazioni necessarie per l'esercizio delle attività e trasmetterle al Settore VI – Urbanistica – Digitalizzazione – Patrimonio – Attività produttive. In particolare sarà necessario acquisire l'autorizzazione del Ministero nei casi previsti dall'art. 21 del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

Il termine massimo entro il quale dovranno essere realizzati gli interventi iniziali (verifica impiantistica, manutenzione ordinaria, straordinaria e allestimento dei locali) e quindi garantire la regolare riapertura dello "Chalet", è stabilito in un tempo massimo di **mesi sei dalla data di sottoscrizione del contratto** di concessione decorsi i quali, senza giustificato motivo da parte del concessionario, l'Amministrazione comunale procederà alla risoluzione immediata del contratto.

Tutte le utenze che si riferiscono alla gestione dell'immobile, e alle aree di pertinenza concesse in facoltà d'uso, dovranno essere intestate e/o volturate, se già attive, in nome del concessionario.

Le eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo, ai fini imprenditoriali, dell'unità immobiliare da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese del medesimo.

5. CANONE A BASE D'ASTA DELLA CONCESSIONE D'USO

Il valore annuale del canone posto a base di gara per la concessione oggetto del bando è quantificato in € **4.620,00**. (quattromilaseicentoventi/00), oltre IVA se e in quanto dovuta.

L'importo annuo sarà inserito tra i criteri posti a base d'asta (offerta economica) prevedendo un punteggio per le offerte migliorative.

L'amministrazione fa presente che **non verranno richiesti i primi sei mesi di canone** al fine di agevolare gli investimenti iniziali da parte del concessionario. Per cui dall'importo di aggiudicazione, determinato sulla base dell'offerta presentata dal concessionario, verranno detratti i primi sei mesi quantificati in proporzione all'offerta complessiva.

Il pagamento del canone annuo dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate entro e non oltre il quinto giorno del primo mese di ogni semestre.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio della concessione, a semplice richiesta del Comune, a decorrere dalla seconda annualità contrattuale.

Oltre al canone, saranno direttamente a carico del concessionario le spese per gli allacci e i consumi di elettricità, di acqua e di riscaldamento/condizionamento e la manutenzione ordinaria.

Tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inerente e conseguente alla stipula della concessione, sono interamente a carico del concessionario.

6. PERIODO MINIMO DI APERTURA DURANTE L'ANNO

La struttura dovrà essere aperta per minimo 180 giorni all'anno e per almeno 8 ore al giorno.

Il calendario di apertura dovrà essere comunicato all'Ente entro il 28 febbraio di ogni anno.

In concomitanza con manifestazioni ed eventi l'Amministrazione potrà richiedere aperture straordinarie dell'attività.

7. SCELTA DEL CONCESSIONARIO

L'aggiudicazione della concessione in oggetto avverrà con il **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**, valutabile in base agli elementi/criteri e punteggi di valutazione successivamente dettagliati.

La valutazione delle offerte, parte tecnico - gestionale e parte economica, sarà effettuata da una apposita Commissione Giudicatrice all'uopo nominata dal RUP.

L'aggiudicazione avverrà nei confronti dell'offerta che avrà ottenuto il punteggio più alto risultante dalla somma dei punti dell'offerta tecnica (**70 punti/100**) e dell'offerta economica (**30 punti/100**).

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta valida e di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

8. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Al fine di una adeguata conoscenza dei luoghi e delle aree oggetto di concessione, i soggetti interessati dovranno obbligatoriamente, a pena di esclusione dalla procedura, prendere visione dei luoghi.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal rappresentante legale o da personale dipendente dell'impresa munito di specifica delega scritta, previa richiesta di appuntamento a mezzo e-mail: urbanistica2@comune.castellanagrotte.ba.it

Il sopralluogo potrà essere richiesto entro e non oltre il decimo giorno lavorativo antecedente la data di presentazione delle offerte e dovrà essere fissato entro tre giorni lavorativi decorrenti dalla data di richiesta.

Non verranno ammessi alla gara i concorrenti che non avranno effettuato il sopralluogo alla struttura.

9. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche costituite o da costituirsi, che siano in possesso dei requisiti di idoneità morale per contrarre con la Pubblica Amministrazione, in possesso, ovvero con riserva di acquisizione, entro la stipula dell'atto di concessione, dei requisiti professionali richiesti dalla normativa nazionale e regionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. In caso di società e di cooperative, i requisiti di cui al presente articolo, dovranno essere posseduti dal Legale rappresentante.

L'Amministrazione esclude, peraltro, i soggetti che siano in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o altra procedura che attenga allo stato di insolvenza o cessazione dell'attività.

È vietata la presentazione di offerte per persone da nominare.

10. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per l'esercizio dell'attività è inoltre necessario il possesso dei seguenti REQUISITI, come di seguito specificato.

10.1 REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE, in funzione della specifica natura giuridica dell'offerente, come di seguito elencato:

- iscrizione nei registri della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura (CCIAA);
- iscrizione nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS);
- iscrizione nei Registri Regionali e/o Provinciali delle associazioni/ organizzazioni di volontariato;
- iscrizione nel Registro Prefettizio o all'Albo degli Enti Cooperativi o nello Schedario Generale della Cooperazione;
- iscrizione a Federazioni Sportive di rilevanza nazionale;
- adozione di Statuto/Atto Costitutivo fondamentale;
- dotazione di Mandato Collettivo Irrevocabile con rappresentanza oppure Contratto di Rete.

Tali requisiti dovranno essere dichiarati specificando le generalità di tutte le persone fisiche designate a rappresentare e impegnare legalmente l'organizzazione.

In particolare:

- in caso di impresa/ditta individuale: titolare e altri soggetti con potere di rappresentanza o potere contrattuale;
- in caso di società e altre personalità giuridiche: soci, rappresentanti legali, consiglieri delegati, amministratori e altri soggetti con potere di rappresentanza o potere contrattuale.

In caso di partecipazione di persone fisiche o giuridiche da costituirsi, questi ultimi soggetti, dovranno sottoscrivere formale impegno al conseguimento dei predetti requisiti di idoneità professionale entro la stipula dell'atto di concessione. La dichiarazione sottoscritta dovrà essere presentata dai soggetti e nelle modalità sopra esposte.

10.2 REQUISITI DI ORDINE GENERALE E L'ASSENZA DI CAUSE DI ESCLUSIONE

Per la partecipazione alla procedura di gara l'offerente dichiara di non trovarsi in una delle seguenti condizioni di esclusione automatica:

1. condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei seguenti reati:

- a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale oppure delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis oppure al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 452- quaterdecies del codice penale, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione europea, del 24 ottobre 2008;
- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- c) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
- d) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995;
- e) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- f) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109;
- g) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- h) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

2. sussistenza di ragioni di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice;

3. destinatario di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

4. non aver presentato la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, ovvero non aver presentato dichiarazione sostitutiva della sussistenza del medesimo requisito;

5. sussistenza di stato di liquidazione giudiziale o di liquidazione coatta o di concordato preventivo o di un procedimento in corso per l'accesso a una di tali procedure;

6. aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito l'offerente.

Per la partecipazione alla procedura di gara l'offerente dichiara anche di non trovarsi in una delle ulteriori condizioni di esclusione che seguono:

7. sussistenza di gravi infrazioni alle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali;

8. sussistenza di una situazione di conflitto di interesse di cui all'articolo 16 del D.lgs. n. 36 del 2023, non diversamente risolvibile;
9. sussistenza di una distorsione della concorrenza derivante dal precedente coinvolgimento degli operatori economici nella preparazione della procedura d'appalto che non possa essere risolta con misure meno intrusive;
10. situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o sussistenza di qualsiasi altra relazione con altro partecipante all'asta, anche di fatto, se questa determina l'imputazione delle offerte ad un unico centro decisionale;
11. aver commesso un illecito professionale grave, di cui all'art. 98 del D.lgs. n. 36 del 2023, tale da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità;
12. aver commesso gravi violazioni, non definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse o contributi previdenziali;
13. essersi resi inadempienti o colpevoli di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre amministrazioni pubbliche;
14. avere pendenze in ordine al pagamento di tasse e tributi locali (IMU, TARI, TASI o altro), dovuti al Comune di Castellana Grotte o altri enti;
15. avere una o più liti pendenti o comunque un contenzioso amministrativo, tributario o civile, con il Comune.

Si precisa che tutte le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa/ente devono possedere i requisiti di cui sopra e devono essere indicate nell'apposita dichiarazione, documento che sottoscrive il legale rappresentante a nome di tutti i soggetti sopra citati.

10.3 REQUISITI PROFESSIONALI SPECIFICI

L'offerente dovrà dichiarare, qualora già posseduti, i seguenti requisiti specifici necessari all'espletamento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande:

- requisiti morali e professionali ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 26/03/2010 n. 59 e Legge Regionale n. 24/2015 "Codice del Commercio".

In caso di persone fisiche o persone giuridiche non costituite i suddetti requisiti dovranno essere obbligatoriamente posseduti entro la data di stipula del contratto di affidamento della concessione, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

I requisiti sopra richiamati devono essere posseduti dai legali rappresentanti dell'offerente e da eventuali preposti all'attività commerciale. Nel caso in cui l'offerente abbia designato uno o più soggetti preposti all'attività commerciale è necessario indicarli.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dovesse sostituire un preposto in corso di concessione dovrà darne tempestivamente comunicazione al Comune di Castellana Grotte.

10.4 CONDIZIONI

Nella richiesta di partecipazione dovranno altresì essere dichiarate le seguenti condizioni:

- di aver preso visione, aver compreso e accettato tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente bando, senza alcuna riserva;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario;
- di aver preso conoscenza dei beni oggetto di concessione, di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come visti e piaciuti nella loro attuale consistenza;
- di aver effettuato un sopralluogo nel sito interessato, di aver preso visione integrale dei luoghi e della documentazione a base d'asta e che sia il sopralluogo sia la presa visione sono stati esaustivi al fine di formulare un'offerta congrua e ponderata;
- di essere consapevole che i beni oggetto di concessione saranno destinati ad uso bar/ristoro con pertinenze;
- di impegnarsi ad effettuare a proprio carico tutti gli interventi e gli adempimenti necessari ad ottenere le eventuali autorizzazioni comunali e/o di Enti Terzi per lo svolgimento dell'attività;

- di essere consapevole che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e dei beni in concessione è in capo all'aggiudicatario;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pieno ed incondizionato rispetto delle condizioni generali e degli obblighi dell'aggiudicatario/concessionario contenute nel bando .

11. SISTEMA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione della procedura per la concessione d'uso in oggetto avverrà attraverso la valutazione dell'offerta tecnico-qualitativa e dell'offerta economica sulla base dei criteri che seguono.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta valida e di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. In caso di parità di punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio nella valutazione dell'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità di punteggio sia nella valutazione tecnica che in quella economica, si procederà a sorteggio in seduta pubblica.

A) OFFERTA TECNICO- QUALITATIVA

Verrà attribuito un punteggio (**massimo 70 punti**) assegnati sulla base della valutazione degli elementi di natura qualitativa indicati nella relazione tecnica. In particolare i punteggi saranno attribuiti sulla base dei seguenti criteri, pesi e sub-pesi:

A.1	GESTIONE ED ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO	Max 60 punti
A.1.1	Idea imprenditoriale e modalità operative di gestione: Descrivere le modalità operative ed organizzative di gestione e di svolgimento del servizio di bar-ristoro con particolare riferimento alla valorizzazione della vocazione turistica del luogo, alla sostenibilità ambientale all'accessibilità e fruibilità del bene , all'innovazione tecnologica (es. Wifi, ecc..) ed alla valorizzazione degli aspetti identitari del territorio. Il concorrente dovrà esporre in modo chiaro e preciso le scelte organizzative della gestione, con indicazione delle risorse umane coinvolte, l'esperienza maturata nel settore della somministrazione di cibi e bevande, oltre alla conoscenza delle lingue del personale a contatto con il pubblico.	15
A.1.2	Modalità organizzative: Dovranno essere specificate le modalità di svolgimento del servizio, con indicazione degli orari e periodi di apertura ulteriori rispetto a quanto previsto nel bando all'art. 6.	20
A.1.3	Prodotti: Qualità dei prodotti offerti e tipologia.	5

A.1.4	<p>Arredi locale e aree esterne:</p> <p>Verranno valutate le modalità di allestimento del locale e delle aree esterne in funzione della cura e della coerenza con il contesto in cui è inserita l'attività.</p> <p>Dovranno essere altresì specificate le modalità di manutenzione delle aree esterne pertinenti con particolare riferimento alla pulizia e alla sorveglianza.</p> <p>Nel caso in cui fossero necessarie autorizzazioni particolari, è necessario che siano dettagliatamente documentate in modo da consentire la fattibilità e realizzabilità delle stesse.</p>	20
B.1	PIANO ORGANIZZATIVO E DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ	Max 10 punti
B.1.1	<p>Piano delle attività</p> <p>Sarà oggetto di valutazione l'indicazione delle attività ed iniziative che si intendono promuovere/attivare, con particolare riguardo ad interventi con finalità sociale e culturale da svolgersi anche in collaborazione, con il Comune, Proloco, istituti scolastici, associazioni sportive e culturali, centri sociali ecc.;</p> <p><u>Esempi di Iniziative da proporre:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Programma di eventi e manifestazioni che coinvolgano bambini, giovani, anziani e famiglie; – Programma di eventi e manifestazioni ludico ricreative; – Programma di eventi e manifestazioni culturali (rassegne, teatro, musica, cinema forum). <p>Il programma delle attività che si propone di realizzare, dovrà essere comunicato all'amministrazione entro il 28 febbraio di ogni anno.</p>	10

Ciascun componente della commissione attribuirà, sulla base della propria discrezionalità tecnica, un coefficiente compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali, a ciascun elemento di valutazione secondo la tabella seguente:

Giudizio	Coefficiente	Criterio/motivazione
Eccellente	1,00	Il requisito è trattato in misura eccellente dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde ottimamente a quanto richiesto.
Ottima	0,90	Il requisito è trattato in misura ottimale dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in modo più che coerente a quanto richiesto.
Discreta	0,80	Il requisito è trattato in misura esauriente dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera più che soddisfacente a quanto richiesto.
Buono	0,70	Il requisito è trattato in misura appena sufficiente dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera più che accettabile rispetto a quanto richiesto.

Sufficiente	0,60	Il requisito è trattato in misura sufficiente dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera appena accettabile rispetto a quanto richiesto.
Mediocre	0,50	Non appare in molti aspetti coerente con gli obiettivi fissati dall'Amministrazione
Non valutabile	0,00	Non risponde ai requisiti fissati dall'Amministrazione

Verrà poi calcolata, per ciascun subcriterio qualitativo, la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario.

Successivamente verrà attribuito il valore 1 al concorrente che ha conseguito nello specifico subcriterio qualitativo il coefficiente medio più elevato, riparametrando di conseguenza tutti gli altri coefficienti. I coefficienti così definiti saranno moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun subcriterio qualitativo.

Nella determinazione dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

Saranno ammesse alla valutazione economica solo ed esclusivamente le offerte che avranno raggiunto un **punteggio minimo di 40 punti**, ritenuto tale punteggio un limite per la sufficienza qualitativa dell'offerta (soglia minima di qualità). Le offerte tecniche che non raggiungono il punteggio di 40 punti verranno escluse dalla gara e le relative offerte economiche non verranno aperte.

Nell'offerta tecnica non devono essere inseriti elementi che possano in qualche maniera anticipare il contenuto dell'offerta economica.

L'operatore economico allega una dichiarazione firmata contenente i dettagli dell'offerta coperti da riservatezza, argomentando in modo congruo le ragioni per le quali eventuali parti dell'offerta sono da segretare su carta libera.

Il concorrente a tal fine allega anche una copia firmata della relazione tecnica adeguatamente oscurata nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali. Resta ferma, la facoltà della stazione appaltante di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali.

La predetta relazione deve essere sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente. Nel caso in cui detta dichiarazione sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante o del titolare, va trasmessa la relativa procura.

Le eventuali migliorie di carattere edilizio ed impiantistico apportate al manufatto esistente saranno conservate dall'Amministrazione senza che al concessionario possa essere riconosciuta alcuna somma a titolo di compenso, rimborso o indennizzo, né il concessionario potrà pretendere, in alcun modo, la rimozione delle opere e/o strutture dallo stesso realizzate, non facilmente amovibili.

B) OFFERTA ECONOMICA

Per l'offerta economica viene previsto un punteggio massimo di **30 punti**. Il concorrente dovrà esprimere la % in aumento da applicare al canone annuale posto a base di gara e quantificato in **€ 4.620,00** (quattromilaseicentoventi/00), oltre IVA.

In caso di mancata offerta economica in aumento sarà assegnato un punteggio zero.

L'offerta economica verrà quindi valutata come di seguito riportato: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo di **30 punti**, si procederà quindi attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la seguente formula:

$$X = (Oe/Oa) * 30$$

Dove:

X = Punteggio da attribuire;

Oe = Offerta in esame;

Oa = Offerta più alta.

L'aggiudicazione del servizio verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula $A + B$.

Non sono ammesse offerte inferiori alla base d'asta.

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

12. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE - OPERAZIONI DI GARA

L'offerta redatta in lingua italiana dovrà pervenire, a pena di esclusione, al seguente indirizzo: **Comune di Castellana Grotte, Via Marconi n. 9, 70013 Castellana Grotte**, esclusivamente per mezzo del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, o mediante l'autopresentazione in plico chiuso, debitamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e recante all'esterno - ben visibile - oltre l'intestazione del mittente e l'indirizzo, la data della gara e la seguente dicitura:

“Contiene offerta Concessione in uso Chalet – Villa comunale Tacconi.

Si consiglia altresì di apporre all'esterno la dicitura «**Documenti di gara: NON APRIRE**»;

Il predetto plico dovrà pervenire all'Ente entro il termine perentorio delle **ore 12,00 del 45° giorno dalla pubblicazione del Bando di gara**, nella Sezione Bandi di Gara e Contratti, sottosezione Avvisi, in “Amministrazione trasparente” del sito istituzionale dell'Ente, ossia entro il **giorno 01/06/2026**, a pena di esclusione.

L'ora e la data esatta di ricezione delle offerte sono stabilite in base alla effettiva ricezione e accettazione al protocollo del Comune di Castellana Grotte. Non fa fede la data del timbro postale.

Ogni operatore economico dovrà presentare una sola offerta.

L'Ente declina ogni responsabilità relativa a disguidi di trasmissione di qualunque natura, che impediscano la ricezione della documentazione entro il termine di scadenza previsto.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Il suddetto plico dovrà contenere tre buste separate a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura dal legale rappresentante, con indicanti all'esterno l'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso, il destinatario, l'oggetto della gara e rispettivamente la dicitura seguente:

BUSTA 1 “Documentazione Amministrativa”;

BUSTA 2 “Progetto di gestione del servizio”;

BUSTA 3 “Offerta economica”.

L'offerta è vincolante per gg. 180 dalla scadenza ricezione offerte.

La **BUSTA 1 “Documentazione Amministrativa”**, dovrà contenere, a pena di esclusione, quanto segue:

- a) **Domanda di partecipazione**, utilizzando esclusivamente l'**Allegato A** allegato al presente bando, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del soggetto partecipante. L'istanza dovrà essere redatta, in lingua italiana, munita di bollo del valore corrente di €.16,00.
- b) **Attestato di presa visione dei luoghi**. A seguito del sopralluogo, come descritto al precedente punto 8, sarà rilasciata un'attestazione di visita dei luoghi che dovrà (**Allegato B**), a pena di esclusione, essere allegata alla documentazione da presentare in sede di gara.
- c) **Schema contratto di concessione**, debitamente sottoscritto in ogni facciata in segno di piena accettazione con firma leggibile (**Allegato C**);

d) Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

La **BUSTA 2 “OFFERTA TECNICO- QUALITATIVA”**, dovrà contenere una relazione-progetto tecnico di gestione dello “Chalet”, sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o legale rappresentante del soggetto partecipante redatta in lingua italiana e articolata in sezioni specifiche corrispondenti ai subcriteri di valutazione e con le caratteristiche descritte al paragrafo 11, nel quale sono contenuti anche i criteri di attribuzione dei punteggi e a cui si fa espresso rinvio.

Tale relazione dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di 20 pagine formato A4, carattere Arial 12, interlinea 1,5 e potrà essere corredata da rendering progettuale.

La **BUSTA 3 “Offerta economica”** dovrà contenere, l’offerta redatta in bollo, utilizzando il modello allegato al presente avviso (**Allegato D**), che dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o legale rappresentante del concorrente e con, l’indicazione in cifre e in lettere del canone annuo offerto, espresso in Euro e in aumento rispetto a quello a base di gara stabilito dall’Amministrazione Comunale.

13. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA E AGGIUDICAZIONE

Si procederà, da parte di una apposita commissione nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, all’apertura dei plichi in seduta pubblica, di cui ne verrà data tempestiva comunicazione ai concorrenti tramite pubblicazione sul sito istituzionale.

La Commissione esaminatrice procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l’integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata (**BUSTA 1**).

Successivamente la Commissione esaminatrice procederà a:

- verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente bando;
- redigere apposito verbale relativo alle attività svolte, nel quale saranno espresse le esclusioni ammissioni alla procedura di gara.

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, la Commissione esaminatrice procederà all’apertura della busta concernente l’offerta tecnica (**BUSTA 2- “OFFERTA TECNICO-QUALITATIVA”**), relativamente ai partecipanti per i quali sia stata definita l’ammissione a questa fase della procedura, alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente bando ed alla loro regolarità, quindi, in una o più sedute riservate la Commissione procederà all’esame ed alla valutazione delle offerte tecniche - qualitative e all’assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente bando.

Nel caso in cui sia dichiarata la irregolarità dell’offerta tecnica qualitativa la Commissione non procederà all’apertura della Busta 3 (offerta economica) dei predetti operatori.

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche qualitative e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta la Commissione procederà all’apertura della busta contenente l’offerta economica (**BUSTA 3**) e quindi alla relativa valutazione, secondo i criteri e le modalità descritte all’articolo 11 del presente bando.

La Commissione di gara, terminata l’attribuzione dei punteggi assegnati all’offerta tecnica e all’offerta economica procederà, in relazione a ciascuna offerta, all’attribuzione del punteggio finale tramite la sommatoria, per ogni singolo concorrente del punteggio ottenuto dallo stesso, provvedendo alla formulazione della graduatoria finale.

La proposta di aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato.

In caso di offerte valutate con il medesimo punteggio complessivo – dato dalla somma del punteggio attribuito all’offerta tecnica e quello dell’offerta economica – sarà data preferenza all’offerta che avrà riportato il maggiore punteggio attribuito all’offerta tecnica.

In caso di ulteriore parità del punteggio dell’offerta tecnica/progetto di valorizzazione, si procederà mediante sorteggio.

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

Il risultato definitivo della procedura sarà formalizzato con successivo provvedimento di aggiudicazione, subordinato all’esito positivo delle verifiche e controlli inerenti i requisiti richiesti.

In seguito alla conclusione della procedura di scelta del contraente, la stipula del contratto di concessione d’uso interviene nei successivi trenta giorni dall’aggiudicazione.

Qualora entro la data fissata per la stipula l’aggiudicatario non intervenga senza una valida giustificazione, l’Amministrazione lo dichiarerà decaduto dalla aggiudicazione e aggiudicherà la concessione d’uso all’offerente che avrà presentato la seconda migliore offerta. La partecipazione alla procedura comporta l’accettazione incondizionata, da parte del concorrente, delle prescrizioni, degli obblighi e degli oneri elencati nel presente bando e nello **Schema di Contratto di Concessione (Allegato C)**.

Il presente bando non vincola l’Amministrazione Comunale, la quale si riserva di annullare o revocare il bando medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della selezione, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni, aggiudicare o meno la selezione senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta; nulla potrà quindi pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune concedente, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell’offerta.

14. GARANZIA DEFINITIVA E ADEMPIMENTI

A garanzia degli obblighi assunti con la concessione, il concessionario, prima della firma del contratto di concessione, dovrà stipulare **a titolo di garanzia definitiva**, una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia del mancato pagamento del canone e dell’inadempimento a tutti gli altri obblighi derivanti dal contratto concessorio e in caso di recesso anticipato rispetto alla data di scadenza del periodo di concessione, pari al 20% dell’importo totale contrattuale come risultante dall’offerta economica.

La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita al concessionario dopo il rilascio dell’immobile in concessione ed a seguito di apposito verbale di riconsegna.

La garanzia potrà essere costituita mediante fidejussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all’esercizio del ramo cauzione. La garanzia dovrà contenere le seguenti condizioni particolari:

rinuncia da parte dell’obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione di cui all’art. 1944 del C.C. ed impegno da parte dello stesso a rimanere obbligato in solido con il debitore principale fino a quando il Comune di Castellana Grotte non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;

rinuncia all’onere di una tempestiva e diligente escussione del debitore ad opera del creditore di cui all’art. 1957 del C.C.;

impegno da parte dell’obbligato in solido con il debitore principale a versare l’importo della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta del Comune di Castellana Grotte senza alcuna riserva.

Il concessionario dovrà consegnare in copia, all’atto della stipula del contratto di concessione, idonea polizza assicurativa per Responsabilità Civile a copertura di danni, inclusi furto e incendio, che si verificassero nell’immobile oggetto del contratto, nonché per i danni a terzi (intendendosi terzo anche il Comune), pena la revoca della concessione. Detta polizza, avente copertura per tutta la durata della concessione, dovrà prevedere il rischio con un massimale pari ad € 1.000.000,00 annuo e per sinistro.

L'assicurazione deve comprendere la rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Castellana Grotte, in quanto il concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi nell'ambito della gestione del bar/ristoro.

La polizza assicurativa RCT/RCO ossia verso tutti i terzi, gli utenti e qualunque altro soggetto, che si trovi nei locali oggetto del servizio nonché per danni a cose a chiunque appartenenti e a persone, stipulata con primaria compagnia di assicurazione deve recare nell'oggetto: "La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione ai rischi per i quali è stipulata l'assicurazione. L'assicurazione vale anche per la responsabilità civile che possa derivare all'Assicurato da fatto doloso di persone delle quali debba rispondere".

15. UTILIZZO GRADUATORIA

In caso di risoluzione anticipata, revoca della concessione, recesso o decadenza dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio e secondo valutazioni di opportunità e convenienza, di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente gara, risultanti dalla relativa graduatoria definitivamente approvata, al fine di stipulare un nuovo contratto di concessione.

L'affidamento della concessione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato, fatto salvo l'eventuale adeguamento con l'indice ISTAT del canone offerto in sede di gara.

16. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo 2016/679 i dati personali forniti dai candidati saranno raccolti dal Comune di Castellana Grotte, per le finalità dell'aggiudicazione del contratto di concessione e saranno trattati dagli stessi uffici anche successivamente all'aggiudicazione del contratto per finalità inerenti alla gestione dello stesso.

Le informazioni richieste potranno essere comunicate solo ai soggetti titolari per legge del diritto di visione e rilascio copie dei documenti amministrativi.

L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 del citato Decreto. Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti degli uffici responsabili del trattamento del Comune.

17. INFORMAZIONI VARIE

I QUESITI potranno essere inviati esclusivamente all'indirizzo: protocollo@mailcert.comune.castellanagrotte.ba.it entro e non oltre il giorno 20/05/2026; le risposte ai quesiti, ove valutate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito Internet istituzionale.

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara: Ufficio tecnico tel. 0804900257 email: urbanistica2@comune.castellanagrotte.ba.it

Il Responsabile Unico del Procedimento è: arch. Fonte Marilena INGRASSIA, Responsabile VI SETTORE

Urbanistica – Digitalizzazione – Patrimonio – Attività Produttive

Il bando di gara, i suoi allegati e i fac-simili per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale dell'Ente.

ALLEGATI:

- **Allegati 1 e 2: Chalet – Aree esterne;**
- **Allegato A: Istanza di partecipazione;**
- **Allegato B: Attestato di presa visione;**
- **Allegato C: Schema di contratto;**
- **Allegato D: Offerta economica.**