



Prot. 1385

Data 22/03/2022

**BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE E LA VALORIZZAZIONE DI UN IMMOBILE E DELLA RELATIVA AREA DI PERTINENZA DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN MONTECRETO - VIA CENTRO SPORTIVO, ADIBITO A CENTRO LUDICO - RICREATIVO - BAR DENOMINATO "BORELLA".
PROROGA DEI TEMINI**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA DEL COMUNE DI MONTECRETO, IN QUALITA' DI STAZIONE APPALTANTE

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n° 11 del 19/02/2022 "Centro Sportivo di Montecreto: avviso per la valorizzazione e ammodernamento dello spazio ricreativo e aggregativo limitrofo agli impianti sportivi al fine di individuare gli eventuali soggetti promotori – linee guida";

VISTA la Determina del Responsabile dell'Area Tecnica n° 17 del 22/02/2021 "Centro Sportivo di Montecreto: approvazione avviso pubblico per la concessione, gestione, valorizzazione e ammodernamento dello spazio ricreativo e aggregativo limitrofo agli impianti sportivi";

RITENUTO OPPORTUNO prorogare i termini per la presentazione delle domande, anche a causa della elevata mole di lavoro a seguito dei bandi nazionali PNRR per amministrazioni pubbliche e per imprese private, attualmente in corso di perfezionamento;

RENDE NOTO

Che il Comune di Montecreto intende attivare un'asta pubblica, a unico e definitivo incanto, per la concessione e valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale ad uso Ludico – Ricreativo e esercizio di somministrazione di alimenti e bevande – bar con area verde pertinenziale, in Montecreto, Via Centro Sportivo snc, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni previste nel presente bando, nello schema di contratto di concessione e nelle relazioni presentate in sede di gara.

Art. 1 Descrizione dell'immobile in concessione

Trattasi di costruzione in legno ad un piano fuori terra, collocata nelle immediate vicinanze del Centro Sportivo "Borella" di Montecreto, in Via Centro Sportivo

- a) Stato dell'immobile: L'immobile viene concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. Il fabbricato in questione non sarà fornito di arredo interno
- b) Prescrizioni speciali: Trattandosi di immobile e area verde di proprietà pubblica, ogni eventuale intervento di valorizzazione materica, dimensionale e più in generale edilizia dovrà essere preventivamente autorizzato con atto pubblico, ivi compresi ogni attività di trasformazione-valorizzazione dell'area verde pertinenziale.
- c) Dati catastali: L'immobile in oggetto è catastalmente identificato come parte del foglio 36 mappale 24 (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecreto) con superficie pari a mq. 40 circa oltre area pertinenziale come da elaborato fotografico All. A
- d) Area Verde: Al concessionario viene concessa la possibilità di occupare l'area verde e i giochi per lo svolgimento delle attività proposte in sede di gara, come perimetrata nell'All. B, mantenendone l'uso pubblico e con il solo obbligo di prevedere interventi, con cadenze programmate, allo scopo di mantenere in efficienza tali spazi, mediante ad esempio la manutenzione ordinaria dei giochi, la posa del materiale antitrauma, lo sfalcio dell'area verde, la potatura di siepi, arbusti e cespugli, taglio della



vegetazione spontanea ed il trasporto c/o discarica autorizzata del materiale di risulta.

Art. 2- Oggetto del Contratto

Il Contratto che l'Amministrazione intende sottoscrivere all'esito della presente procedura è relativo alla concessione dell'immobile di proprietà come sopra descritto con lo scopo di attivare un pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande nell'ambito di una proposta ricreativo culturale, anche attraverso la realizzazione di un centro di aggregazione. Il concessionario si impegna a condurre la gestione dell'attività con le modalità indicate nella relazione presentata in sede di gara. L'esercizio dovrà denominarsi "BORELLA"

Art. 3 Lavori di adeguamento

Per essere adattato allo scopo per cui è dato in concessione, l'immobile potrà essere oggetto di lavori di adeguamento classificabili quali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, a realizzare eventuali interventi di adeguamento impiantistico ed igienico sanitario nel rispetto delle normative vigenti.

Il concessionario potrà inoltre prevedere una completa riqualificazione dell'immobile, anche attraverso una serie di interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, al fine di trasformare l'immobile stesso in un edificio in tutto o in parte differente dall'esistente secondo le esigenze progettuali e il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie, antisismiche, di abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.

Il concessionario dovrà presentare, in sede di gara, lo studio di fattibilità relativo all'intervento che si ritiene di dover eseguire per i locali e per le sistemazioni esterne con l'indicazione delle spese che di massima si andranno a sostenere.

Il concessionario si impegna a presentare al Comune il progetto entro un mese dalla sottoscrizione della Convenzione ed ad ultimare i lavori entro sei mesi dall'ottenimento delle autorizzazioni.

È inoltre prevista la facoltà per il concessionario di proporre nel corso della durata della convenzione, la realizzazione di ulteriori migliorie della struttura; qualora il Comune valuti che detti interventi vadano ad incrementare il valore del patrimonio pubblico, potrà accordare al Concessionario un ulteriore scomputo oltre le tre annualità previste dall'art. 5.

Art. 4 - Durata del contratto

Tenuto conto della variabilità dell'investimento che il concessionario è chiamato a fare, la durata della concessione va da un minimo di anni 6 ad un massimo di anni 20 e decorre dalla stipula del relativo atto;

Art. 5 - Canone di concessione - modalità di pagamento.

In considerazione del fatto che l'obiettivo principale della presente procedura è quello di riqualificare un'area di proprietà comunale, attualmente in uso discontinuo, mettendo a disposizione della collettività uno spazio che consenta di trovare risposta alle esigenze aggregative e ricreative dei cittadini, l'importo del canone concessorio annuale, comprensivo delle aree di pertinenza, viene quantificato in € 3.600,00 (tremilaseicento euro/00).

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate trimestrali uguali e anticipate, entro i primi 20 giorni del primo mese del trimestre di riferimento, mediante bonifico bancario.

Fino ad un massimo di SEI annualità, il canone sarà posto a scomputo dell'investimento per i lavori da effettuarsi a cura del concessionario per l'inizio dell'attività e comunque riconosciute come migliorie volte ad aumentare il valore al patrimonio immobiliare del Comune. Rimane a carico del concessionario ogni spesa gestionale senza alcun onere da parte dell'Amministrazione comunale (utenze, comprensivo dell'onere di voltura, spese varie di gestione, ecc.)

I lavori risulteranno dal progetto presentato dall'aggiudicatario entro un mese dalla sottoscrizione della Convenzione.

Qualora, per cause non imputabili all'amministrazione, la gestione del pubblico esercizio venga meno tutti i lavori inerenti la struttura, verranno acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune senza alcuna possibilità di rivalsa da parte del concessionario che non avrà diritto, dalla data di interruzione del servizio, allo scomputo delle spese di investimento sostenute, né pretendere alcun ristoro o risarcimento di qualsiasi natura.



Art. 6 – Subconcessione

È fatto espresso divieto al concessionario di subconcedere, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile senza previa autorizzazione del Comune.

Art. 7 – Attivazione

Il concessionario si dovrà attivare presso il Servizio SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) dell'Unione del Frignano per la presentazione delle pratiche inerenti l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, secondo le disposizioni e le procedure attualmente attive (SUAP-ER – Piattaforma Regionale SUAP). La procedura di attivazione dell'attività dovrà contenere, oltre ai riferimenti sull'aggiudicazione del bando, tutto quanto previsto dalla normativa vigente in materia commerciale ed igienico sanitaria prevista di legge.

Sono previsti oneri relativi ai diritti Suap ed Asl sulla base dei tariffari vigenti in materia.

Art. 8 – Modalità di effettuazione del servizio

Il concessionario introiterà e tratterrà per sé interamente i proventi derivanti dalla gestione dell'attività di somministrazione.

Ogni rischio derivante dalla disponibilità dell'immobile nonché derivante dall'operatività e dalla gestione dell'attività di somministrazione è da intendersi a carico del concessionario.

Si precisa che con il termine Attività di somministrazione di alimenti e bevande si intende: “la vendita per il consumo sul posto che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, intesa come adiacente o pertinente al locale, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità dell'esercizio” (per esercizio si comprende anche il servizio di asporto).

Il concessionario deve assicurare il servizio con gestione a proprio esclusivo rischio e responsabilità, in forma organizzata autonoma, con mezzi, attrezzature e personale secondo le modalità della vigente normativa in materia.

Il servizio dovrà essere svolto nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie previste dalle LINEE GUIDA IN MATERIA DI REQUISITI STRUTTURALI DELLE IMPRESE REGistrate AI SENSI DEL REGOLAMENTO (CE) 852/2004 (Redatte in conformità ai Regolamenti Europei 852/2004 e 882/2005) e dovrà essere eseguito a regola d'arte sia per la qualità delle materie prime utilizzate che per le modalità di esecuzione delle varie operazioni, nel rispetto dei tempi, delle procedure gestionali richieste, delle garanzie igienico – sanitarie nonché delle garanzie sulla continuità del servizio.

Relativamente all'installazione di giochi leciti si può prevedere solo la presenza di giochi elettronici di cui all'art. 110, lettera a) e c) del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, lettera inserita dalla Legge n.193/2012, art. 1 comma 475, lettera a) – esempio Calcio Balilla, flipper...o comunque giochi basati sulla sola abilità fisica, mentale e strategica che non distribuiscono premi di alcuna natura, attuabili con gettoni al costo di 0,50 € o di 1 €. Si precisa che, in ogni caso, è **TASSATIVAMENTE** vietata l'installazione di videogiochi che comportino vincite in denaro.

Il personale impiegato dovrà essere adeguato in modo da garantire la perfetta continuità e la regolarità del servizio e dovrà essere in regola con le norme igienico - sanitarie ed assicurative – previdenziali. Il concessionario è tenuto alla scrupolosa osservanza delle leggi, dei regolamenti, del Contratto collettivo di lavoro del settore di appartenenza nonché ad osservare ed applicare le vigenti norme in materia previdenziale, assistenziale ed antinfortunistica e di ogni altra norma vigente e che verrà emanata.

Il concessionario deve garantire il rispetto delle vigenti normative in ambito sicurezza: D.lgs. n. 81 del 9/04/2008 e s.m.i., a tal fine la Ditta aggiudicataria deve garantire che:

- Siano individuate le figure previste dal D.lgs. 81/2008;
- Tutto il personale operante sia adeguatamente formato ed informato compreso gli addetti designati per incarichi specifici (p. incendi e primo soccorso);
- Il personale sia sottoposto ai controlli sanitari periodici ove previsti.



Tutti i debiti e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico del Concessionario, il quale ne è il solo responsabile. È escluso ogni diritto di rivalsa e di indennizzo nei confronti della committenza.

Il Concessionario dovrà provvedere, in caso di contravvenzioni o sanzioni che dovessero essere poste a carico dell'Ente proprietario per inadempienze o per responsabilità del concessionario, all'immediato e totale rimborso, in caso contrario il comune si rifarà sul deposito cauzionale richiedendone la ricostituzione nella misura prevista.

Rimangono ad esclusivo carico del concessionario i seguenti oneri:

- provvedere alla nomina di uno o più Referenti responsabili della gestione del servizio, cui il Comune dovrà fare riferimento
- la fornitura delle attrezzature e degli arredi necessari alla produzione, somministrazione, conservazione e gestione dei prodotti alimentari e delle bevande, conformi alle vigenti normative;
- il trasporto, l'installazione, il collaudo e la messa in funzione delle apparecchiature ed attrezzature fornite, manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature, degli arredi e di quant'altro necessario per l'espletamento del servizio;
- la pulizia, sanificazione, disinfezione, disinfestazione, deblattizzazione e derattizzazione ordinarie e straordinarie dei locali dell'attività di somministrazione e dei locali adiacenti utilizzati dal concessionario;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti fissi presenti nell'ambiente in cui è effettuato il servizio;
- la pulizia dell'intera area, compresa la vuotatura dei cestini e manutenzione ordinaria dell'area di pertinenza individuata nella mappa allegata sotto la lett. B.
- la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, nel rispetto della vigente normativa in materia, derivanti dall'attività espletata;
- il pagamento delle imposte e tasse comunque derivanti dalla gestione del servizio, se non diversamente previsto;
- il rispetto delle misure di prevenzione e protezione dei luoghi di lavoro previste dal Decreto Legislativo n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il pagamento dei premi di assicurazione per la stipula di polizza antincendio;
- il pagamento del premio di assicurazione contro il rischio della responsabilità civile per danni a cose, persone e/o terzi, derivanti dall'utilizzo del fabbricato e dalla gestione dei pubblici servizi;
- in generale ogni onere diretto e indiretto derivante dall'assunzione della gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed attività culturali ricreative;
- in generale, il rispetto di tutte le normative vigenti in materia e l'ottemperanza a eventuali prescrizioni, contestazioni, multe, altre sanzioni ecc. che saranno eventualmente stabilite da parte dei servizi del Dipartimento di Prevenzione, N.a.s. e/o altri servizi di vigilanza. In particolare il concessionario dovrà essere munito delle autorizzazioni di legge.

In ogni caso il concessionario dell'attività di somministrazione dovrà garantire nell'esercizio dell'attività un adeguato livello di decoro permettendo al Comune di accertare in qualsiasi momento la regolarità della conduzione del servizio e il rispetto dell'immagine dell'Amministrazione.

Il concessionario è inoltre autorizzato a celebrare cerimonie a carattere privato, iniziative e manifestazioni consone allo stato del luogo e comunque commisurate alla dimensione, attività musicali d'ambientazione (tipo piano-bar), concertistiche, artistiche, culturali, etc fermo restando che il concessionario deve richiedere specifica e necessaria autorizzazione sulla base delle norme vigenti in materia di pubblico trattenimento. Egli deve garantire, però, la vigilanza e la salvaguardia dei beni, la pubblica quiete nel rispetto delle normative vigenti in materia e le norme in materia di sicurezza delle attività di pubblico intrattenimento. Si precisa ancora che il concessionario potrà dar corso a tali manifestazioni solo dopo il rilascio delle autorizzazioni eventualmente prescritte.

Art. 9 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

Sarà esclusivo onere del concessionario provvedere manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle aree di pertinenza e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.



Al fine di ottenere lo scomputo dal canone di concessione per gli importi sostenute per la manutenzione straordinaria è necessario che detti interventi siano concordati con l'amministrazione e non si siano resi necessari a causa dell'incuria o mala gestione del concessionario;

Inoltre il concessionario si dovrà occupare della manutenzione dell'area verde individuata nella mappa allegata sotto la lett. B, prevedendo interventi con cadenze programmate allo scopo di mantenere in efficienza tali spazi, mediante lo sfalcio, la potatura di siepi, arbusti e cespugli, taglio della vegetazione spontanea ed il trasporto c/o discarica autorizzata del materiale di risulta.

Art. 10 - Responsabilità del concessionario

Il concessionario assume piena e diretta responsabilità gestionale delle attività affidate con il presente contratto, liberando a pari titolo il Comune ed impegnandosi ad eseguire ogni prestazione "a regola d'arte", nel rispetto delle relazioni presentate in fase di gara, delle prescrizioni del presente disciplinare e di ogni normativa vigente in materia, mediante propria autonoma organizzazione imprenditoriale.

Il Concessionario, manlevando espressamente il comune da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Il Comune rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne il Comune da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o animali e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, rimanendo in ogni caso il Comune sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

Art. 11 - Coperture assicurative

Il Concessionario, prima di dare avvio ai lavori e per tutta la durata della concessione dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere il Comune, a copertura, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore attuale dell'Immobile.

Art. 12 - Soggetti ammessi a partecipare alla gara e requisiti

Sono ammessi a partecipare alla gara sia le persone fisiche che le società, purché in possesso – alla data di presentazione della offerta – dei requisiti richiesti dal presente bando.

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, società, raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti e costituenti, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non si trovino in situazioni di morosità e non abbiano contenziosi in corso, a qualsiasi titolo, nei riguardi del Comune.

Inoltre all'avvio dell'attività il concessionario dovrà possedere i requisiti morali e professionali necessari per l'esercizio dell'attività specifica, salva la possibilità di avvalersi di un preposto in possesso di tali requisiti, e in particolare dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla normativa nazionale e regionale di competenza.

Tutti i partecipanti devono inoltre essere in possesso dei seguenti requisiti di capacità economico — finanziaria:

- disporre di una dichiarazione, presentata in allegato, da istituti bancari o intermediari autorizzati che attestino la capacità economica a sostenere le spese di cui al presente bando.



Art. 2 - Termini e modalità di presentazione dell'offerta

Il plico contenente l'offerta deve pervenire:

- a) a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, all'indirizzo Comune di Montecreto – Via Roma n° 24, 41025 Montecreto (MO);
- b) Tramite PEC al seguente indirizzo: comune@cert.comune.montecreto.mo.it;

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile. A tale scopo, per il punto a) farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune, per il punto b) la data ed ora di consegna della PEC.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19/04/2022 presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Nel caso di consegna con le modalità descritte al punto a)

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata, a pena di esclusione, con impresso il timbro o le iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione:

"NON APRIRE - OFFERTA PER PROCEDURA APERTA CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN MONTECRETO VIA CENTRO SPORTIVO".

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura:

1. **BUSTA A - DOCUMENTI**
2. **BUSTA B – OFFERTA QUALITATIVA**

La busta "A - DOCUMENTI" dovrà contenere:

- Istanza di ammissione alla gara, debitamente sottoscritta dall'interessato o dal Legale Rappresentante della Società, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.
- (solo per le società) Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., competente per territorio ovvero autocertificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, corredata da copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità.
- Procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).
- Dichiarazione che attesti la capacità economica a sostenere le spese di cui al presente bando, rilasciata da istituti bancari o intermediari autorizzati

La busta "B – OFFERTA QUALITATIVA" debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, dovrà contenere l'offerta qualitativa, che dovrà contenere:

- Relazione tecnica descrittiva degli interventi previsti nell'immobile, nelle aree pertinenziali e nelle aree verdi di competenza, degli arredi e delle attrezzature, corredata da eventuali elaborati grafici e ogni altro documento che consenta un giudizio quanto più possibile oggettivo della proposta progettuale;
- Relazione descrittiva della tipologia e modalità di gestione del servizio;
- Relazione descrittiva del progetto gestione degli eventuali aspetti ricreativi e culturali.

Nel caso di consegna con le modalità descritte al punto b) (tramite PEC) il soggetto partecipante dovrà allegare, mediante la produzione di due distinti file compressi firmati digitalmente:



- FILE n. 1: avente come oggetto "NON APRIRE – OFFERTA PER PROCEDURA APERTA CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN MONTECRETO VIA CENTRO SPORTIVO Documentazione amministrativa" con allegata la documentazione elencata al punto "La busta "A - DOCUMENTI";
- FILE n. 2 avente come oggetto "NON APRIRE – OFFERTA PER PROCEDURA APERTA CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN MONTECRETO VIA CENTRO SPORTIVO – OFFERTA QUALITATIVA con allegata la documentazione elencata al punto "La busta "B – OFFERTA QUALITATIVA"

Art. 14 – Procedura e criteri di aggiudicazione

Il contraente sarà selezionato con procedura aperta, con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata secondo i criteri sotto indicati.

Criteri di valutazione dell'offerta qualitativa

La valutazione della offerta qualitativa verrà effettuata seguendo i criteri di seguito esposti (**max punti 100**):

RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE, ARREDI E ATTREZZATURE		MAX 40 punti
A1	Funzionalità globale dell'allestimento proposto, in relazione alle attività previste, migliorie eventualmente apportare ai locali o realizzazione di nuovi volumi	
A2	Caratteristiche tecniche, estetiche e di funzionalità dei singoli elementi di arredo proposti per l'allestimento dei locali e per l'arredo degli spazi esterni e delle macchine e attrezzature proposte per l'attività di somministrazione	
A3	Cronoprogramma adeguatamente commentato, con dettaglio delle fasi di esecuzione dei lavori e realizzazione dell'allestimento, nel rispetto del termine indicato negli atti di gara	
SCELTE QUALITATIVE		MAX 20 punti
B1	Prodotti e materie prime utilizzate per la somministrazione di alimenti e bevande made in Italy, prodotti per celiaci, prodotti per intolleranti al lattosio, prodotti biologici, agevolazioni proposte a beneficio degli utenti ed ogni altro accorgimento migliorativo proposto a vantaggio della qualità e dell'efficienza del servizio	
PROGETTO DI GESTIONE		MAX 40 punti
C1	Attività a favore dei bambini e delle famiglie	
C2	Attività ricreative per giovani, progetti di collegamento con le attività sportive e attività ricreative	

A) Riqualificazione immobile, arredi ed attrezzature

Documento da presentare: relazione descrittiva ed elaborati grafici delle scelte relative alla qualità architettonica ed estetica del nuovo immobile, che deve contenere la descrizione degli *interventi su aree esterne*: saranno valutate con preferenza soluzioni che, al fine di un miglior inserimento nel contesto urbano circostante, prevedano l'uso di spazi aperti ben delimitati, o di dehor, realizzati con strutture leggere (si possono prevedere pedane, delimitate da paratie laterali e/o fioriere, con tavolini, sedie panchine ecc...), con o senza ombrelloni ovvero con coperture leggere fisse, purché di elevata qualità estetica e con soluzioni cromatiche adeguate al contesto. Possono essere previste delimitazioni con l'utilizzo di elementi vegetali quali siepi e strutture per rampicanti.

Per illustrare e descrivere le soluzioni prescelte deve essere presentata almeno un lay-out contenente un'ipotesi di sistemazione dei tavoli e delle sedie nell'area e comunque ogni altro elaborato che possa servire per una maggiore comprensione della proposta.

Al fine di meglio rappresentare e illustrare la proposta progettuale, possono essere presentati ulteriori elaborati grafici, *rendering* e foto inserimenti (formato max A3).

B) Gestione del servizio.

Documento da presentare: Relazione descrittiva delle Scelte qualitative in materia di gestione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande:

Dalla proposta deve risultare il tipo di attività che s'intende svolgere, le indicazioni in merito alle caratteristiche dei prodotti (caratteristiche merceologiche del prodotto, tra cui se trattasi di prodottobio, equosolidale, a basso contenuto calorico etc). Saranno apprezzati la varietà e la qualità di cibi e bevande da somministrare con particolare attenzione all'impiego di cibi biologici, prodotti locali, prodotti per celiaci, filiera corta nel reperimento delle materie prime, preferendo produttori locali. Devono essere indicati l'orario ed i periodi di apertura, proposti dal concessionario nel rispetto delle normative vigenti



Dove essere indicata a pena di esclusione la durata della concessione

C) Progetto gestione ricreativo culturale

Documento da presentare: Relazione descrittiva del Progetto di gestione degli aspetti culturali e ricreativi con particolare riferimento alla programmazione di iniziative e di eventi che incentivino la frequentazione della struttura, un programma di attività che faciliti e stimoli la frequentazione dell'Area. In particolare la proposta gestionale dovrà favorire la fruizione dello spazio da parte dei giovani della zona.

Nel redigere la suddetta relazione l'operatore economico dovrà tener conto che il Comune, con l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, vuole offrire a Montecreto un luogo in cui poter mangiare sano, incontrarsi e partecipare alle attività sociali, culturali e di animazione della comunità locale.

Si richiede al concessionario di presentare un progetto di gestione innovativo, che proponga un utilizzo degli spazi che coniughi la ristorazione con la fruizione di cultura ed animazione di comunità per diventare uno dei punti di riferimento del paese, come era in passato,

A titolo meramente esemplificativo la Amministrazione valorizzerà l'organizzazione di eventi:

- volti a Bambini e Famiglie come eventi musicali e culturali per i più piccoli, cura l'animazione delle feste di compleanno o simili ed eventi per famiglie potrà essere previsto il posizionamento fisso e duraturo con obbligo di manutenzione di arredi ludici anche inclusivi;
- volti ai Giovani come attività ricreative, sportive e di intrattenimento, eventi musicali, con il coinvolgimento di gruppi musicali giovanili della zona per dare loro spazio per esibirsi, concessione spazi per organizzazione di feste di compleanno di laurea o simili; proporre attività quali il mercatino di scambio libri usati od altro, giochi da tavolo, l'angolo lettura e dello scambio del libro, la rete Wi-Fi e l'angolo PC; propone serate o eventi anche sportivi;

In generale la proposta dovrà prediligere la fascia di età adolescenziale dando anche la possibilità ai ragazzi di strutturare proposte (iniziative, eventi, concerti o manifestazioni) in autonomia.

Attribuzione punteggi offerta tecnica

Il punteggio dell'offerta tecnica verrà attribuito dalla Commissione attraverso l'assegnazione motivata di coefficienti, variabili da 0 a 1, da moltiplicare per i punteggi massimi a disposizione, considerando, in linea generale, che:

- al coefficiente 0 corrisponde l'assoluta non idoneità della proposta o del tema;
- al coefficiente 0,3 corrisponde un giudizio di sufficienza (Trattazione dei temi e approfondimento minimo);
- al coefficiente 0,5 corrisponde un giudizio discreto (Trattazione e approfondimento dei temi esaustiva);
- al coefficiente 0,7 corrisponde un giudizio buono (Trattazione e approfondimento dei temi molto esaustiva);
- al coefficiente 0,85 corrisponde un giudizio ottimo (Trattazione e approfondimento dei temi con proposte/ipotesi di pianificazione coerenti con la realtà comunale);
- al coefficiente 1 corrisponde un giudizio di eccellenza (assoluta idoneità e novità delle proposte e dei temi).

Art. 15 - Svolgimento della gara

Il giorno __.__.2022, alle ore 12,00 presso la sede comunale di via Roma n° 24 in seduta pubblica la Commissione giudicatrice (composta da tre membri individuati con diverso atto a cura del RUP) esaminatrice procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto della busta A) ed all'ammissione dei concorrenti alla gara e, a seguire, prederà alla apertura delle buste B) "OFFERTA QUALITATIVA". Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione procederà alla valutazione delle offerte in base ai criteri sopra indicati;

La procedura aperta vedrà come aggiudicatario chi avrà formulato la migliore offerta qualitativa. Ultime le operazioni si procederà all'approvazione delle risultanze di gara ed all'aggiudicazione della concessione.

Il risultato della gara verrà comunicato formalmente ai concorrenti entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione.



L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento, la procedura della gara stessa.

I verbali di gara hanno valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di concessione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, potrà procedere all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

In sede di stipula del contratto di concessione dovrà essere presentata cauzione definitiva, pari al valore di un'annualità di canone di concessione, che dovrà valere per tutto il periodo di vigenza del contratto.

Art. 16 - Riconsegna dei locali e dei beni.

Alla scadenza contrattuale i locali dovranno essere restituiti al Comune in questo modo l'immobile rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione concedente.

Alla scadenza il concessionario dovrà lasciare libero da persone e cose e senza pretesa alcuna il bene che è stato oggetto della concessione e dovrà riconsegnare il bene avuto in concessione in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso e le migliorie apportate.

Al riguardo sarà redatto in contraddittorio con il concessionario un apposito verbale di riconsegna indicante lo stato dei beni mobili ed immobili oggetto del presente capitolato.

I danni che venissero eventualmente riscontrati ai beni comunali riconsegnati verranno addebitati al concessionario che sarà tenuto a ripararli a proprie spese od a corrispondere l'importo entro il termine perentorio prescritto dall'Amministrazione.

Alla scadenza naturale della concessione, se richiesto ed autorizzato dal Comune, l'operatore economico concessionario del bene e del servizio proseguirà nell'esecuzione della concessione fino alla piena operatività del subentrante.

Art. 17 - Inadempienze e penali

In caso di inadempienze contrattuali da parte del Soggetto aggiudicatario, il Comune invierà a mezzo pec, una diffida al concessionario, contenente la prescrizione a provvedere entro un congruo termine. Se le inadempienze rilevate sono atte a pregiudicare la sicurezza degli utenti, la diffida prevederà l'esecuzione immediata degli adeguamenti.

Nel caso in cui le inadempienze non rivestano un carattere tale da pregiudicare la prosecuzione del rapporto contrattuale, al soggetto concessionario sono applicate penali commisurate all'entità dell'inadempienza rilevata.

La violazione degli obblighi del presente capitolato, comporterà l'applicazione di una penale a partire da € 50,00 e fino a € 1.000,00, a seconda della gravità dell'inadempienza.

Nel caso di inadempienze gravi o dopo la terza contestazione, il Comune ha altresì la facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1453 del codice civile, previa diffida scritta ad adempiere entro il termine di 15 giorni, decorso il quale il contratto si intende risolto di diritto.

La decadenza del contratto per inadempimento comporta l'incameramento dell'intera cauzione, fatto salvo l'ulteriore risarcimento dei maggiori danni subiti dall'Amministrazione per spese dirette o indirette sostenute a causa delle sue inadempienze.

Si applica altresì la normativa vigente nei casi in cui vengano meno i requisiti professionali e morali che ne hanno permesso l'avvio.

Art. 18 - Decadenza

Il Comune avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:

1. nell'ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia" qualora la convenzione sia stata sottoscritta con efficacia sospesa alle verifiche citate;
2. Perdita del Concessionario dei requisiti per contrarre con la PA o attivazione di fallimento o altra procedura concorsuale a carico del concessionario;
3. Nei casi in cui vengano meno i requisiti professionali e morali che ne hanno permesso l'avvio;



- Gravi vizi o ritardi nella esecuzione delle opere di riqualificazione della struttura;
5. Esecuzione non autorizzata delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali;
 6. Chiusura totale e/o parziali anche temporanea della struttura senza giustificato motivo e senza preventiva comunicazione;
 7. Violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte la struttura per usi o finalità diverse da quelle oggetto di concessione;
 8. Grave violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare;
 9. Grave negligenza e frode nell'esecuzione degli obblighi contrattuali;
 10. Inadempimento degli obblighi retributivi, previdenziali ed assistenziali nei confronti del personale;
 11. Gravi violazioni in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 12. Mancato pagamento del canone di concessione entro il termine contrattuale previsto;
 13. Cessione a terzi, anche parziale, del contratto di concessione, senza previa autorizzazione del Comune;
 14. Recidiva plurima oltre la terza per disfunzioni o inadempimenti;
 15. Mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del Comune;
 16. Intervento della magistratura, con provvedimenti anche non definitivi, a carico del concessionario con o senza provvedimenti di sequestro della struttura;
 17. Gravi danni prodotti alla struttura di proprietà comunale, per imperizia e/o colpa del concessionario e/o ditte prestatrici di servizi;
 18. Ogni altra inadempienza, che renda impossibile la prosecuzione del contratto;

La determina di Decadenza potrà essere adottata dal Comune dopo la contestazione degli addebiti, (tramite PEC) e tenendo conto delle giustificazioni che il concessionario avrà presentato entro il termine di 15 giorni dalla data della contestazione.

Nelle predette ipotesi di decadenza il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno

La mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione e/o ricostruzione del complesso immobiliare e/o la mancata attivazione delle attività imprenditoriali previste **entro sei mesi dalla data di inizio dei lavori** di ristrutturazione, saranno considerati, a tutti gli effetti, inadempimento contrattuale e comporteranno la decadenza della concessione, salvo eventuali proroghe concesse espressamente dall'Ente concedente, previo esame delle motivazioni dei ritardi che, in ogni caso, non dovranno essere imputabili a negligenze del concessionario.

Art. 19 - Revoca

Il Comune potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 12 (mesi) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati (vita utile residua), il Concessionario avrà diritto ad un indennizzo pari al 10% della parte delle attività non svolta, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 20 - Recesso del concessionario

Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al punto precedente, il Comune, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione.

Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente concessione, dovrà dare al Comune un preavviso di almeno 12 mesi rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.



Art. 20 - Controversie

Tutte le controversie tra l'Amministrazione e l'Aggiudicatario che si dovessero verificare nel corso della concessione, sono devolute all'autorità giudiziaria che ha la competenza per territorio.

Le eventuali controversie non autorizzano comunque l'Operatore Economico ad interrompere il servizio.

Per ogni controversia il foro competente è quello di Modena.

Art. 22 - Norme di legge e rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente Bando, si rimanda alle norme del Codice Civile, in quanto compatibili ed alle disposizioni comunitarie, nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 23 - Pubblicazione

Le spese eventualmente sostenute per le eventuali pubblicazioni dovranno essere rimborsate alla stazione concedente dall'aggiudicatario e/o aggiudicatari, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria decretata nell'ultimo verbale di gara e comunque prima della consegna della presente concessione.

Art. 24 - Altre informazioni

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione;

La documentazione di gara, unitamente a quella tecnica, è reperibile sul sito istituzionale del Comune di Montecreto;

Il responsabile del procedimento è l'Arch. Denis Bertoncelli reperibile all'indirizzo mail: ufficiotecnico@comune.moncreto.mo.it;

l'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;

Art. 25 – Trattamento dei dati personali

Per la presentazione della proposta, nonché per la stipula degli atti derivanti dalla presente procedura, è richiesto ai concorrenti di fornire dati e informazioni anche sotto forma documentale che rientrano nell'ambito di applicazione della disciplina in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n. 196/2003, come modificato e integrato dal GDPR 2016/679).

L'Amministrazione, in qualità di Titolare del trattamento, ai sensi del GDPR 2016/679 ha l'obbligo di fornire alcune informazioni riguardanti l'utilizzo dei dati.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Montecreto, con sede in Via Roma, n° 24.

Il Responsabile della protezione dei dati personali, designato dal Comune di Montecreto è la Dr.ssa Mirka Lotti, Vicesegretario del Comune di Montecreto

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Denis Bertoncelli

Originale firmato digitalmente secondo le norme vigenti
(DPR 445/2000; D.Lgs. 82/2005 smi)



COMUNE DI MONTECRETO
PROVINCIA DI MODENA



UFFICIO TECNICO

ALLEGATO "A" – RILIEVO FOTOGRAFICO







ALLEGATO "B" – AREA DI INTERESSE

