



Città di Castel Gandolfo

Città Metropolitana di Roma Capitale



**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE
DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE POSTO IN CASTEL GANDOLFO VIA B. BUOZZI ai
sensi dell' art. 176 e successivi del D.Lgs 36/23.**

*AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
COMUNALE di cui alla DCC n. 16 del 23.06.2015 art. 35.*

SI RENDE NOTO CHE

**L' AMMINISTRAZIONE COMUNALE INTENDE PROCEDERE ALL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE A
TERZI DELL'IMMOBILE SITUATO A CASTEL GANDOLFO IN VIA B. BUOZZI.**

QUADRO RIEPILOGATIVO

- Valore a base d'asta della concessione, canone annuale: **€ 10.872,00** (canone mensile **€ 906,00**) oltre IVA se dovuta;
- Categoria del servizio: **Servizio di gestione Bar- punto ristoro**;
- Durata contratto: **10 anni dalla data della sottoscrizione della concessione**. Rinnovabile per altri 10 anni a fronte di richiesta scritta da parte del/della Concessionario/a, da inoltrarsi all'Ente Concedente almeno 6 mesi prima della scadenza naturale del rapporto, l'Ente Concedente procederà al rinnovo nel caso in cui, durante il primo sessennio, non siano stati contestati nei confronti del/della Concessionario/a inadempimenti agli obblighi previsti dalla Concessione.
- Termine per il ricevimento delle offerte: **ore 12:00 del 20 Novembre 2025**
- **Nuovo termine per il ricevimento delle offerte: ore 12: 00 del 05 dicembre 2025**

I. ENTE CONCEDENTE

Comune di Castel Gandolfo

Sede legale in Piazza della Libertà, n°7, Castel Gandolfo (RM);

mail protocollocastelgandolfo@pec.it

Responsabile del Procedimento: Arch. Claudia Zaratti/ Ing Paola Vari

II. OGGETTO E CATEGORIA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione comunale pone tra i propri obiettivi primari la valorizzazione del territorio, del patrimonio comunale, dei parchi e delle aree verdi pubbliche quali risorse fondamentali per promuovere il benessere e la salute dei cittadini, per favorire la socializzazione e la coesione sociale, nonché per incentivare la pratica dell'attività motoria all'aperto.

La valorizzazione e la cura delle aree patrimoniali e verdi riveste, infatti, un ruolo importante per promuovere il territorio e potenziarne l'attrattività, migliorandone l'estetica e la funzionalità urbana.

In questo senso con il presente bando è volontà dell'Amministrazione creare nuove forme di aggregazione e di intrattenimento anche in fasce orarie alternative come quelle pomeridiane, compatibilmente al rispetto della quiete pubblica.

Il presente bando ha per oggetto l'affidamento in concessione d'uso del locale da adibire a bar/ristorante e relative pertinenze site all'interno dell'Area Verde comunale di via B. Buozi, meglio individuati nella planimetria (allegato "F").

Il servizio consiste nell'affidamento in concessione dell'area e del fabbricato da adibire a punto ristoro-bar e similare per la somministrazione, vendita e consumo di alimenti.

L'immobile oggetto di concessione è articolato da solo piano terra ed è locato all'interno di un'area destinata a parco pubblico, con accesso da Via B. Buozi e di consistenza sotto specificata:

- Struttura adibita a chiosco, Foglio 5 p.lla 369, per una superficie di **57,27 mq**;
- Struttura adibita a tettoia coperta in PVC, Foglio 5 p.lla 371, per una superficie di mq **66,00**;
- Struttura a carattere stagionale (aprile-ottobre) adibita a magazzino per **9,00 m**;
- Terreno circostante Foglio 5 p.lla 370 di circa **3.119 m²** e p.lla 73 di circa **2.320 m²**.

Si precisa che il terreno destinato all'uso commerciale, in relazione alle attività pertinenti, è individuato in parte nella particella catastale n. 370; mentre il terreno destinato a parcheggio risulta individuato in parte nella particella n. 370 e in parte nella particella n. 73. L'area complessiva interessata ha una superficie pari a circa 2.800 m².

L'immobile risulta attualmente in stato di totale abbandono. L'area è dotata delle principali utenze, quali la fornitura idrica ed elettrica. Dovrà essere accertata la corretta funzionalità dell'allaccio alla rete fognaria pubblica o dell'impianto di depurazione.

Gli impianti tecnologici, compreso l'impianto di condizionamento, dovranno essere adeguati alla normativa vigente in materia.

1. Ove il Concessionario necessiti di eventuali spazi o ampliamenti a vario titolo dell'immobile esistente, anche con strutture mobili o provvisorie, e qualsiasi modifica degli impianti, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo ottenimento dei

pareri/nulla osta sovracomunali e apposita istanza edilizia presentate tramite SUE.

2. In presenza dei necessari presupposti di legge, e previa acquisizione delle autorizzazioni obbligatorie, il Concessionario, potrà organizzare sull'area scoperta adibita a parco pubblico, anche piccole attività ricreative nella piena osservanza delle rispettive norme di settore.
3. Il Concessionario si impegna a rendersi disponibile ed a collaborare con l'Amm.ne Comunale, in occasioni di manifestazioni ed eventi che si dovessero programmare.
4. Sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture presenti e di quelle eventualmente installate successivamente, nonché la loro pulizia e quella per la sistemazione e manutenzione dell'area di uso pubblico, individuata con la particella 370 tramite potatura delle alberature esistenti, la pavimentazione dei marciapiedi e la messa in sicurezza dell'area. Il Concessionario è tenuto altresì all'installazione e gestione, a propria cura e spese, di un impianto di videosorveglianza, inoltre dovrà mantenere per tutta la durata della concessione, un libretto delle manutenzioni nel quale dovrà essere dato conto di tutti gli interventi manutentivi e di tutti i rifacimenti compiuti durante la concessione;
5. Il Concessionario dovrà provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento dell'attività con oneri a suo carico.

III. IMPORTO DELLA CONCESSIONE A BASE D'ASTA

1. Il canone di concessione mensile posto a base d'asta è pari a un canone annuale: **€ 10.872,00** (canone mensile € 906,00) oltre IVA se dovuta. L'importo annuo sarà inserito tra i criteri posti a base d'asta (offerta economica) prevedendo un punteggio per le offerte migliorative. Il canone annuo dovrà essere corrisposto mensilmente entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese. Sul canone verrà applicata annualmente, a decorrere dal mese di stipula del contratto, la rivalutazione ISTAT indice Foi in modo automatico, senza necessità di comunicazione da parte del Comune;
2. Saranno a Carico del Concessionario tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del locale durante il periodo di concessione.
3. Saranno a carico del Concessionario tutti i costi, autorizzazioni ed incombenze amministrative, fiscali, nessuna esclusa, relativi alla concessione.
4. Al termine della concessione l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente alla proprietà del Comune di Castel Gandolfo tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per l'Ente, salvo diversi accordi scritti tra le parti.

IV. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione di cui all' **Art. 178. (Durata della concessione) D Lgs. 36/2023:**

- 1. La durata delle concessioni è limitata ed è determinata dall'ente concedente in funzione dei lavori o servizi richiesti al concessionario.*
- 2. Per le concessioni ultra quinquennali, la durata massima della concessione non supera il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti, ad esempio, la qualità o il prezzo per gli utenti ovvero il perseguimento di elevati standard di sostenibilità ambientale.*

È prevista, alla scadenza, la possibilità di rinnovo della concessione per un periodo di ulteriori anni 10 (dieci). L'eventuale rinnovo dovrà essere richiesto dal Concessionario con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla scadenza della convenzione e dovrà essere accettato da parte dei competenti organi comunali nel rispetto delle condizioni, caratteristiche ed oneri di cui alla convenzione.

Si allega pertanto il computo metrico estimativo massimo di stima per un intervento di ristrutturazione edilizia con il relativo piano di ammortamento decennale.

V. RICHIESTA INFORMAZIONI/CHIARIMENTI

Ulteriori informazioni o eventuali chiarimenti possono essere richiesti ai seguenti numeri di telefono 06935918 245/249 oppure inviando una mail alla pec del comune, indirizzandola all' AREA V, protocollocastelgandolfo@pec.it.

VI. SOPRALLUOGO

I concorrenti, **hanno l'obbligo**, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile, e nell' area di pertinenza, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico – strutturali e dare una corretta valutazione, anche economica, degli elementi che possono avere un'influenza concreta sulla presentazione dell'offerta. Il sopralluogo potrà essere richiesto inviando all'Amministrazione Comunale, una richiesta via e-mail all'indirizzo protocollocastelgandolfo@pec.it entro 5 giorni lavorativi antecedenti la data di scadenza del presente avviso, indicando i soggetti da contattare, il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante del concorrente munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, email, e quanto altro ritenuto necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo, che dovrà essere svolto dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 nella data concordata con l'ufficio e con l'assistenza di dipendente incaricato. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

Si precisa che i locali in questione saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

VII. PROCEDIMENTO CONTESTAZIONE INADEMPIMENTO ED APPLICAZIONI DELLE PENALI - RISOLUZIONE

A seguito delle verifiche ispettive eseguite dall'Amministrazione Comunale, ovvero da soggetti dalla stessa delegati o incaricati, che diano luogo all'accertamento di inadempienze contrattuali, l'Amministrazione procederà alla contestazione formale delle stesse nei confronti del Concessionario. Quest'ultimo avrà facoltà di presentare osservazioni e controdeduzioni entro il termine perentorio di otto (8) giorni dalla ricezione della contestazione.

Decorso inutilmente il termine suddetto, ovvero qualora le controdeduzioni presentate non vengano ritenute fondate, l'Amministrazione Comunale potrà, a proprio insindacabile giudizio, adottare entro quindici (15) giorni lavorativi i provvedimenti conseguenti, ivi inclusa l'irrogazione di penalità e/o la risoluzione della convenzione, ai sensi degli artt. 1453 e 1456 del Codice Civile.

L'Amministrazione Comunale potrà altresì impartire prescrizioni formali al Concessionario, al quale sarà imposto di conformarsi entro otto (8) giorni dalla data della relativa comunicazione. Il mancato adeguamento nel termine stabilito comporterà l'applicazione di penalità.

Le penalità saranno commisurate alla gravità dell'inadempimento riscontrato, tenendo conto, tra gli altri elementi, della sua natura, durata, reiterazione, eventuali danni arrecati e del comportamento complessivo del Concessionario.

A titolo esemplificativo, si stabilisce il seguente criterio:

- **Inadempienze lievi:** penalità amministrativa compresa tra € 100,00 ed € 500,00 per ciascun episodio;
- **Inadempienze gravi o reiterate:** penalità compresa tra € 500,00 ed € 2.000,00, con eventuale segnalazione ai competenti organi di controllo;
- **Inadempienze molto gravi** o che ledano interessi pubblici rilevanti: applicazione di penalità fino a € 5.000,00, oltre alla possibile risoluzione immediata della convenzione.

L'irrogazione delle penalità sarà adottata con provvedimento formale dell'Amministrazione Comunale e notificata al Concessionario con le modalità previste dalla normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, le Parti convengono che costituiscono cause di risoluzione espressa della convenzione anche i seguenti casi:

- apertura di procedura concorsuale o fallimentare nei confronti dell'Aggiudicatario;
- messa in liquidazione o cessione dell'attività a terzi, anche in caso di cessione di ramo d'azienda;
- abbandono della concessione;
- sopravvenuti motivi di pubblico interesse o necessità;
- gravi violazioni di norme legislative o regolamentari, incluse quelle igienico-sanitarie;
- inosservanza degli obblighi contrattuali, anche a seguito di diffide formali non adempiute;
- violazioni delle norme relative al trattamento del personale, mancata applicazione dei CCNL, reiterati ritardi nei pagamenti delle retribuzioni;
- interruzione ingiustificata del servizio;
- cessione non autorizzata del contratto a terzi;

- violazione ripetuta delle norme in materia di sicurezza e prevenzione;
- uso improprio dei locali rispetto alla destinazione stabilita.

VIII. RECESSO

L'Amministrazione Comunale può recedere dal contratto o revocare la concessione, in tutto o in parte, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, o per mutamenti normativi o organizzativi che rendano impossibile o eccessivamente onerosa la prosecuzione del rapporto.

La revoca o il recesso devono essere adeguatamente motivati e comunicati con un preavviso minimo di 6 (sei) mesi, salvo casi di comprovata urgenza, nei quali potrà essere ridotto a 3 (tre) mesi.

In caso di revoca o recesso, l'Amministrazione riconosce al concessionario un indennizzo pari:

- *al valore non ammortizzato degli investimenti eseguiti e regolarmente approvati dall'Amministrazione;*
- *ai costi sostenuti e documentati per l'esecuzione della concessione fino alla data di cessazione;*
- *detratto quanto già recuperato dal concessionario attraverso la gestione o altre utilità economiche.*

L'Amministrazione e il concessionario potranno, in alternativa alla revoca, valutare forme di riequilibrio economico-finanziario della concessione, ove ciò consenta la prosecuzione del rapporto in conformità al pubblico interesse.

Restano ferme le ulteriori ipotesi di risoluzione previste dalla legge e dal presente contratto.

IX. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA - REQUISITI

Sono ammessi a partecipare alla procedura di gara i soggetti di cui all'art. 65 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm. ii.

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal d.lgs. n. 36/2023, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

Le circostanze di cui all'articolo 94 del d.lgs. n. 36/2023 sono cause di esclusione automatica.

La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del d.lgs. n. 36/2023 è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

I concorrenti devono, altresì, essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti morali e professionali di cui al Titolo I, Capo II della R. 5 dicembre 2005 n. 29 e dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del d.lgs. 26 marzo 2010 n. 59.

In particolare, i concorrenti devono possedere i seguenti requisiti:

Requisiti di ordine generale:

- maggiore età;
- partecipazione al bando per proprio conto e non per persona da nominare;

- partecipazione al bando senza alcuna forma di collegamento con altri possibili partecipanti al bando, siano essi singoli o società;
- non essere in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui confronti sia in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni;
- non aver riportato sentenze di interdizione, inabilitazione o di procedimenti in corso per la dichiarazione di tali stati o per altre procedure concorsuali;
- in caso di imprese e società, siano iscritte alla C.C.I.A.A. o in analogo registro professionale competente per territorio, che abbiano per oggetto nel proprio statuto l'esercizio delle attività previste nei locali in concessione;
- siano in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 nonché dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione indicati nell'allegato 1;
- Requisiti in ordine generale ai sensi degli artt.94-95 del D.Lgs n 36/2023 (*Sono esclusi i soggetti che si trovano in una delle cause di esclusione di cui agli art 94-95 del D. Lgs n 36/2023*)
- non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
 1. in caso di privato cittadino o ditta individuale a carico del titolare;
 2. in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone indicate dall'art. 85 del citato D.Lgs. 159/2011 (in caso di società non ancora costituita, detta dichiarazione deve essere resa da tutti i partecipanti alla società; in caso di società già costituita tale dichiarazione deve essere prodotta da tutti i soggetti indicati dal predetto D.Lgs. 159/2011);
- non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti di Amministrazioni pubbliche;
- insussistenza, a proprio carico, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale o che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o, comunque, insussistenza di altra sanzione che determini l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- insussistenza, a proprio carico, di condanne con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18.
- insussistenza delle clausole di esclusione previste, ex art. 34-bis del D.Lgs. n. 36/2023;
- dichiarazione che nei propri confronti non sono state emesse sentenze, ancorché non definitive, confermate in sede di appello, relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto, ai sensi dell'articolo 67, comma 8, del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159

e s.m.i.;

Sia per le imprese individuali che per le società, i requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o dal rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'esercizio dell'attività.

Il soggetto che presenta la domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come persona singola.

Sono escluse dalla gara le candidature di operatori/società riconducibili, in base ad univoci elementi, ad un unico centro decisionale.

La domanda di partecipazione alla gara può essere presentata anche da ditta individuale o società non ancora costituite, purché a detta domanda sia allegata dichiarazione di impegno all'iscrizione nel registro delle imprese. In caso di società, tale dichiarazione deve riportare, per esteso, nome, cognome e dati anagrafici di ciascun partecipante alla costituenda società e specificare le generalità del relativo rappresentante legale. Qualora la gara sia aggiudicata a tale società, quest'ultima deve costituirsi entro il 30° (trentesimo) giorno successivo alla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione. Qualsiasi variazione dei componenti della società è ritenuta motivo di decadenza della concessione in tutti i casi in cui i nuovi soci non risultino in possesso dei requisiti sopra enumerati.

Requisiti di idoneità professionale:

- iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara. L'iscrizione al predetto registro è obbligatoria, qualora l'operatore economico, per l'esercizio dell'attività, sia tenuto all'iscrizione per legge in base alla propria forma giuridica e all'attività svolta;
- avere, per almeno Cinque anni anche non continuativi, nel ventennio precedente la data di pubblicazione del presente bando, esercitato in proprio l'attività d'impresa nel settore alimentare;
- essere in possesso del requisito della pratica professionale in quanto è stato iscritto al REC (Registro Esercenti il Commercio) per le tabelle rientranti nel settore alimentare e per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, oppure ha superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione al REC (anche senza la successiva iscrizione in tale registro), oppure ha superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione alla sezione speciale imprese turistiche del REC (anche senza la successiva iscrizione in tale registro). Sia le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, i suddetti requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale.

Per le imprese aventi sede legale in altro Stato membro dell'UE diverso dall'Italia, il concorrente attesta l'iscrizione stessa in analogo registro professionale o commerciale dello Stato di appartenenza e contestualmente si impegna a produrre, su richiesta dell'Amministrazione,

apposita dichiarazione giurata, corredata da traduzione in lingua italiana.

In caso di concorrente plurisoggettivo ciascun soggetto deve possedere i requisiti professionali relativi all'attività da esso svolta.

Sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti professionali sopraelencati devono essere posseduti dal titolare o dal rappresentante legale.

L'insussistenza dei suddetti requisiti è causa di revoca della concessione d'uso.

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

Tutti i requisiti sopra indicati devono essere provati documentalmente.

X. GARANZIE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

1. Il Soggetto partecipante è tenuto a stipulare la garanzia "provvisoria" (ex art.106, comma 1 del D.Lgs n 36/2023), per la partecipazione alla procedura in oggetto. La somma garantita (pari a € 4.348,8) corrisponde al 4% dell'importo mensile a base d'asta calcolato sulla durata dell'intera concessione (10 anni).
2. L'aggiudicatario sarà obbligato a stipulare tramite fideiussione bancaria, Cauzione costituita, a favore del Comune di Castel Gandolfo, pari a tre annualità del canone annuo, determinato per € 108.720,00(Euro centottosettecentoventomila//00), escutibile a prima semplice richiesta scritta e con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione (art. 1944 c.c.);
3. Il Concessionario si impegna a stipulare, a proprie spese, ed a consegnare al Comune prima dell'inizio dell'attività:
 - polizza assicurativa che copra i danni derivanti da rischi di responsabilità civile verso terzi a copertura degli infortuni e dei danni che possano derivare agli utenti, compresi i danni provocati dall'uso degli impianti concessi, con massimale minimo assicurato di € 3.000.000,00, con Compagnia di assicurazione;
 - polizza che copra i danni derivanti da rischi incendi e scoppio, furto e danneggiamento per tutto quanto oggetto del presente appalto, con massimale minimo assicurato di € 3.000.000,00, con Compagnia di assicurazione;

Le polizze dovranno indicare, per tutti i beni oggetto del presente Bando e di esclusiva proprietà comunale, come unico beneficiario il Comune e dovranno inoltre prevedere l'esclusione di ogni eccezione al Comune da parte della Compagnia di assicurazione per colpa del Concessionario e comprendere infine l'eventuale responsabilità civile del Comune.

4. Il Concessionario si assume ogni responsabilità sia civile che penale, conseguente all'espletamento dell'attività commerciale ai sensi di legge. L'Amministrazione Comunale è esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovesse accadere a tutto il personale impegnato durante l'esecuzione del servizio. Il Concessionario assumerà a proprio carico l'onere di manlevare l'Amministrazione Comunale da ogni azione che possa

essere intentata nei confronti della stessa per infortuni o danni arrecati a terzi o a dipendenti, in relazione allo svolgimento di ogni servizio oggetto del presente avviso.

5. La polizza deve prevedere la copertura dei danni alle cose di terzi in consegna e custodia all'Assicurato a qualsiasi titolo o destinazione, compresi quelli conseguenti ad incendio e furto o per danni a qualsiasi titolo causati dal Concessionario. Dovranno essere altresì compresi in garanzia i danni alle cose e alle persone derivanti dall'esecuzione degli interventi manutentivi previsti dal presente capitolato, ovvero da quelli relativi alle varianti migliorative offerte, nonché tutti i danni riconducibili ai servizi richiesti.
6. La mancata presentazione delle polizze comporta la revoca dell'aggiudicazione.
7. Il Concessionario si obbliga ad assumere ogni responsabilità per casi di infortuni e danni arrecati all'Amministrazione comunale e a terzi in dipendenza di manchevolezze o di trascuratezze commesse durante l'esecuzione della prestazione contrattuale.

In seguito alla conclusione della procedura di scelta del contraente, la stipula della concessione d'uso interviene nei successivi trenta giorni dall'aggiudicazione. Qualora entro la data fissata per la stipula della concessione d'uso, l'aggiudicatario non intervenga nella stipula senza una valida giustificazione, l'Amministrazione lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione e aggiudica la concessione d'uso all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

XI. COMPITI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà, segnalare l'inizio dell'attività compilando online l'apposito modulo SCIA reperibile sul portale SUAP "Impresa in un giorno" (<https://www.impresainungiorno.gov.it/>) entro il termine previsto dal progetto presentato in sede di offerta.

Il Concessionario si obbliga a

- svolgere nei locali un'attività commerciale. È fatto divieto adibire il locale a deposito. L'ingiustificata inattività per un periodo superiore a tre mesi è causa di decadenza dalla concessione. È giustificata l'inattività del titolare di una ditta individuale priva di dipendenti in caso di malattia debitamente documentata, gravidanza e puerperio;
- sostenere le spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas), previa attivazione dei relativi contratti di erogazione con gli enti preposti;
- demolizione e pulizia dell'area da tutti i manufatti abusivi e rifiuti, di vario genere, eventualmente ancora presenti;
- provvedere al pagamento della tassa rifiuti;
- sostenere le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dei locali assegnati e quelle per la sistemazione e manutenzione dell'area di uso pubblico, individuata con la particella 370,371 e 369 e dovrà mantenere per tutta la durata della concessione, un libretto delle manutenzioni nel quale dovrà essere dato conto di tutti gli interventi manutentivi e di tutti i rifacimenti compiuti durante la concessione, salvo l'ottenimento di eventuali pareri e /o nulla osta sovracomunali;
- provvedere alla pulizia dei locali e dell'area assegnate ivi compreso il parco pubblico, la

potatura delle alberature esistenti, la sistemazione del marciapiedi, della pavimentazione e la messa in sicurezza di tutta l'area;

- utilizzare con la normale diligenza i locali e riconsegnare gli stessi, al termine della concessione, in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso;
- Sono inoltre a totale carico del concessionario le spese, gli oneri, le tasse e le imposte necessarie per l'avvio, per il funzionamento ed eventuale chiusura dell'attività commerciale, nonché la fornitura e posa in opera degli eventuali arredi o attrezzature necessari per rendere perfettamente funzionale la struttura;

Ai fini di una corretta fruizione dell'area da concedere, comprensiva sia della porzione funzionale all'attività commerciale sia della porzione destinata alla realizzazione dei parcheggi, il Concessionario sarà tenuto a eseguire, a propria cura e spese, i seguenti interventi:

- Realizzazione di una recinzione sul fronte prospiciente Viale Antonio Costa, da collocarsi ad una distanza minima di 10,80 metri da Viale Bruno Buozzi, secondo quanto rappresentato nella planimetria allegata, nonché adeguamento e modifica di parte della recinzione esistente lungo Viale Bruno Buozzi;
- Realizzazione di un'area adibita a parcheggio, comprendente almeno 20–30 posti auto a strisce bianche, completa di idonea area di manovra interna alla superficie concessa, nel rispetto delle normative vigenti in materia di viabilità e sicurezza;
- Manutenzione del decoro e della pulizia dell'intera area restante, attraverso regolari interventi di potatura del verde e gestione delle aree incolte, al fine di garantirne la costante fruibilità e presentabilità.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa urbanistica, edilizia e ambientale vigente, e subordinati all'eventuale acquisizione di autorizzazioni ove previste, pertanto il concessionario dovrà presentare idonea istanza edilizia tramite SUE (<https://sportellotelematico.comune.castelgandolfo.rm.it/page%3Asitalia%3Aedilizia>), con allegati i nulla osta/pareri sovracomunali ottenuti.

XII. GESTIONE DELL'ATTIVITÀ

La gestione dell'attività commerciale deve essere svolta nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'obbligo della conduzione in proprio dell'attività da parte del Concessionario;
- il rispetto di tutte le normative previste per lo svolgimento dell'attività commerciale;
- il divieto di installazione di slot machine e altre tipologie simili riconducibili al gioco d'azzardo e *la pubblicità all'uso e consumo di alcolici*.

L'utilizzo di tale immobile non può essere in contrasto o in aperta violazione di leggi e regolamenti.

È fatto divieto al Concessionario di modificare senza il consenso del concedente, la destinazione dei locali e degli impianti nonché l'obbligo di garantirne l'efficienza.

È fatto, altresì, assoluto divieto al Concessionario di apportare ai locali ed al loro esterno qualsiasi modifica, compresa l'installazione di ornamenti od insegne senza preventiva ed espressa

autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

È a carico del Concessionario la preventiva acquisizione di autorizzazioni, concessioni, licenze ed ogni altro provvedimento amministrativo che si renda necessario per la corretta conduzione dell'intero comprensorio. La manutenzione straordinaria della struttura è a totale carico dell'Amministrazione comunale.

XIII. OPERE E MIGLIORIE

Tutte le innovazioni e le migliorie che il Concessionario intenderà apportare agli impianti ed ai locali dovranno, prima della realizzazione, essere presentate al SUE, tramite istanza edilizia, salvo l'ottenimento di pareri e/o nulla osta sovracomunali.

È obbligatorio la presentazione di un progetto di adeguamento della struttura alla normativa attuale per le condizioni igienico-sanitarie, areazione, impiantistica e per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

Il progetto può prevedere, a carico del concessionario, la demolizione e ricostruzione del fabbricato e delle pertinenze autorizzate (ad esclusione del magazzino che ha carattere puramente stagionale e che va rimosso ogni anno ad ottobre e reinstallato ad aprile), previa acquisizione dei pareri sovracomunali e genio civile.

Allo scadere della concessione e in ogni altro caso di cessione concordata, le eventuali opere di miglioria realizzate sul bene rimarranno acquisite al patrimonio comunale senza che il Concessionario possa vantare alcuna pretesa di riconoscimento economico da parte del Comune.

È fatto obbligo di garantire il corretto utilizzo di tutti gli impianti, adottando comportamenti idonei a salvaguardarne l'efficienza, rimanendo comunque ad esclusivo carico del Concessionario le spese che dovessero rendersi necessarie per la riparazione dei danni o per ovviare a malfunzionamenti dipendenti da comportamenti non corretti o da mancanza di diligenza da parte dello stesso o dei suoi dipendenti o comunque per cause non direttamente imputabili al Comune.

Il Concessionario dovrà garantire il rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e applicare all'eventuale personale dipendente le normative vigenti in materia di lavoro, sicurezza dei lavoratori ed i relativi contratti. Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e fiscali, nonché, quelli derivanti dai contratti di lavoro o diversi, in base ai quali il personale presta la propria opera, saranno a carico del Concessionario, il quale ne è il solo responsabile.

XIV. COMMISSIONE GIUDICATRICE

La commissione giudicatrice sarà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari di tre membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi della normativa vigente.

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al RUP nella valutazione della congruità delle offerte tecniche.

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

Verrà pubblicata, nella sezione "amministrazione trasparente" la composizione della commissione giudicatrice.

XV. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Per partecipare all'affidamento pubblico, il concorrente dovrà far pervenire al Comune di Castel Gandolfo, Ufficio Protocollo, Piazza della Libertà, 7, Castel Gandolfo, a mezzo raccomandata A.R. o mediante diretta consegna a mano, non oltre le ore 12.00 del giorno 4 Agosto 2025, pena l'esclusione, un plico debitamente chiuso, e controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovranno essere apposte all'esterno le seguenti diciture, pena la non apertura:

- **INDIRIZZO DEL DESTINATARIO:** Comune di Castel Gandolfo - Ufficio Protocollo, Piazza Libertà n. 7, 000173 Castel Gandolfo;
- **DENOMINAZIONE E INDIRIZZO DEL MITTENTE;**
- **LA DICITURA:** "NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE UBICATO IN CASTEL GANDOLFO, VIA B. BUOZZI.

NB: Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

TALE PLICO DOVRA' CONTENERE N. 3 BUSTE DISTINTE: la busta n. A, la busta n. B e la busta n. C, le quali conterranno i seguenti documenti, a pena di esclusione:

1. **BUSTA A – "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** (dicitura da indicarsi sull'esterno della busta) debitamente chiusa, o comunque confezionata con modalità che assicurano la segretezza del contenuto, con l'indicazione del mittente e dell'oggetto della concessione, redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante se trattasi di società, con l'indicazione del luogo e della data di nascita del firmatario dovrà essere inserita la documentazione ritenuta necessaria per l'attribuzione dei punteggi relativi ai parametri di valutazione.
2. **BUSTA B – "DOCUMENTAZIONE TECNICA"** (dicitura da indicarsi sull'esterno della busta), debitamente chiusa, o comunque confezionata con modalità che assicurano la segretezza del contenuto, con l'indicazione del mittente e dell'oggetto della

concessione, redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante se trattasi di società, con l'indicazione del luogo e della data di nascita del firmatario dovrà essere inserita la documentazione ritenuta necessaria per l'attribuzione dei punteggi relativi ai parametri di valutazione .

3. **BUSTA C – “OFFERTA ECONOMICA”** (dicitura da indicarsi sull'esterno della busta), debitamente chiusa, o comunque confezionata con modalità che assicurano la segretezza del contenuto, con l'indicazione del mittente e dell'oggetto della concessione, redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante se trattasi di società, con l'indicazione del luogo e della data di nascita del firmatario dovrà essere inserita la documentazione ritenuta necessaria per l'attribuzione dei punteggi relativi ai parametri di valutazione .

da presentare come di seguito indicato:

BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” (interna)

Busta da presentare debitamente chiusa e recante all'esterno la dicitura “**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**”, il nominativo del partecipante e contenente, la seguente documentazione:

1) UN'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE, redatta in bollo (€ 16,00), in lingua italiana riportante **data e luogo, e sottoscritta, pena l'esclusione**, dalla persona fisica o dal legale rappresentante o dal titolare dell'impresa/società costituita o costituenda , redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (preferibilmente con il modello appositamente predisposto dal Comune di Castel Gandolfo pubblicato contestualmente all'avviso di gara, **All. A “Istanza di partecipazione”**), contenente oltre l'indicazione del nominativo del partecipante titolare o della persona che riveste la legale rappresentanza del soggetto partecipante, legittimato ad impegnare il medesimo, e la dichiarazione con la quale chiede di partecipare alla gara in rappresentanza di impresa/società, tutte le seguenti dichiarazioni:

1. di essere iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. o analogo registro professionale per lo svolgimento dell'attività che si intende esercitare (indicando numero, data di iscrizione, sede ed oggetto).
2. di essere consapevole che i requisiti di moralità, di cui all'articolo 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dovranno essere posseduti, nel caso di ditta individuale, dal titolare della ditta stessa e dall'eventuale preposto all'attività commerciale, nel caso di società, dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2, comma 3, del D.P.R. n. 252/1998 e s.m.i.;
3. di essere consapevole che il requisito professionale di cui all'articolo 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i. dovrà essere posseduto sia per le ditte individuali che per le società, dal titolare o dal legale rappresentante, o in alternativa da altra persona specificatamente preposta all'attività;

4. di non trovarsi in alcuna delle condizioni per le quali è prevista l'esclusione dalla partecipazione alle gare, di cui al D.Lgs. n. 36/2023, *PARTE II - DEI CONTRATTI DI CONCESSIONE Titolo I - L'ambito di applicazione e i principi generali di cui all' Art. 176 e successivi.*
5. di non essere incorso nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D.Lgs. n. 231/2001 e all'art. 80, comma 5, lett. f) del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i.;
6. Requisiti in ordine generale ai sensi degli artt.94-95 del D.Lgs n 36/2023 (*Sono esclusi i soggetti che si trovano in una delle cause di esclusione di cui agli art 94-95 del D. Lgs n 36/2023*)
7. che non sussistono nei propri confronti cause di divieto, decadenza o di sospensione (di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011) e che non risultano a proprio carico notizie circa tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi dell'impresa;
8. di non aver alcuna lite pendente con il Comune di Castel Gandolfo e di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre amministrazioni;
9. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.) ovvero che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.);
10. di non concorrere con altri soggetti o imprese nei confronti delle quali esistono rapporti di controllo o collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice Civile;
11. di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
12. di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
13. di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti;
14. di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel bando medesimo e negli allegati allo stesso e di approvare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ., le seguenti condizioni:
15. la concessione verrà aggiudicata a favore del soggetto che avrà offerto il migliore prezzo su quello posto a base di gara, e in caso di parità tra due o più offerte risultanti le migliori, si procederà ad estrazione a sorte;
16. la concessione verrà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta se ritenuta valida e purché il prezzo sia superiore a quello fissato come base di gara nel presente avviso;
17. l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Castel Gandolfo, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione;
18. l'immobile verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente;
19. l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Castel Gandolfo, della facoltà

- insindacabile di non procedere alla concessione;
20. di impegnarsi, presentare polizza fidejussoria a garanzia, le cui condizioni minime per ogni evento di sinistro per danni a terzi saranno per un massimale unico di garanzia per sinistro non inferiore ad € 3.000.000,00 con durata pari al periodo di durata della concessione. L'assicurazione dovrà essere prodotta a pena di decadenza all'atto di sottoscrizione del contratto.
 21. di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dal termine di ricezione delle offerte;
 22. di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
 23. di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti di gara e dalle normative vigenti;
 24. di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;
 25. di farsi carico dell'attivazione e/o voltura delle utenze nonché delle relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, telefono, climatizzazione estate e inverno, tariffa rifiuti, ecc), nonché di eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili;
 26. di autorizzare il Comune di Castel Gandolfo al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti della presente gara, che saranno acquisiti, trattati e conservati dal Comune di Castel Gandolfo stesso, nel pieno rispetto del Reg. U.E. n° 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune di Castel Gandolfo potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento;
 27. l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Castel Gandolfo, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione;
 28. di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dal termine di ricezione delle offerte;
 29. di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
 30. di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti di gara e dalle normative vigenti;
 31. di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;
 32. di farsi carico dell'attivazione e/o voltura delle utenze nonché delle relative spese di

consumo (acqua, energia elettrica, telefono, climatizzazione estate e inverno, tariffa rifiuti, ecc), nonché di eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili;

33. di autorizzare il Comune di Castel Gandolfo al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti della presente gara, che saranno acquisiti, trattati e conservati dal Comune di Castel Gandolfo stesso, nel pieno rispetto del Reg. U.E. n° 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune di Castel Gandolfo potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento;
34. Documentazione attestante la richiesta di costituzione di una cauzione a garanzia tramite fideiussione bancaria, a favore del Comune di Castel Gandolfo, pari a tre annualità del canone determinato **con valore minimo di € 32.616,00 (Euro trentaduemilaseicentosedici/00)**, da validare a seguito di eventuale aggiudicazione prima della stipula della concessione;
35. Attestato di sopralluogo. Il concorrente dovrà allegare all'interno della Documentazione Amministrativa, la scansione dell'attestato comprovante l'avvenuto sopralluogo, debitamente sottoscritto, rilasciato dall'incaricato dell'Amministrazione per conto della quale viene svolta la procedura di gara. Il sopralluogo è obbligatorio, pena l'esclusione dalla gara. Al fine di una corretta formulazione della propria offerta, gli operatori economici che intendano concorrere dovranno recarsi preventivamente a prendere visione dei locali in concessione previo appuntamento da richiedere almeno 72 ore prima della visita al n. 06935948256-254.

2) COPIA FOTOSTATICA NON AUTENTICATA DI UN PROPRIO VALIDO DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL SOTTOSCRITTORE AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E 47 DEL D.P.R N. 445/2000.

3) PRECEDENTI ESPERIENZE, CURRICULUM, FORMAZIONE ED ESPERIENZA DEL PERSONALE ADDETTO

Si precisa che l'esperienza minima richiesta in capo al concorrente nel campo della somministrazione è di 5 anni. Per l'attribuzione del punteggio i 5 anni avranno valore 0 (zero), mentre ogni anno in più sarà valutato 1 (uno) punto.

Il concorrente dovrà poi descrivere le precedenti esperienze nell'espletamento del servizio di bar/ristorazione, proprie e delle eventuali risorse umane che si intendono impiegare nel servizio. Lo stesso dovrà, inoltre, indicare le precedenti esperienze nell'ambito della promozione culturale, turistica e sportiva. Dovranno, inoltre, essere indicate tutte le risorse umane impiegate, in termini numerici, per livelli di responsabilità, per le modalità di avvicendamento, per orari di lavoro, indicando i rispettivi titoli professionali.

BUSTA "B" DOCUMENTAZIONE TECNICA (interna)

Busta debitamente chiusa e sigillata e recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE TECNICA" Per redigere l'offerta si consiglia di utilizzare il modello allegato all'Avviso di gara del presente bando (**All. B "Modulo offerta tecnica"**) e il nominativo del partecipante, contenente:

- **Progetto edilizio che preveda, secondo le indicazioni riportate nella planimetria allegata:**

1. Per l'immobile principale e la tettoia:

- a) migliore compatibilità delle destinazioni d'uso proposte del bene, con l'ambiente interessato;
- b) più razionale utilizzazione del bene dal punto di vista economico;
- c) larga fruibilità pubblica del bene;
- d) rilevanza sociale della destinazione d'uso che si intende prevedere per il bene;

Può essere presa in considerazione la demolizione e ricostruzione degli stessi (previo ottenimento dei pareri/nulla osta sovracomunali)

2. Realizzazione di zona a parcheggio, recinzione area con messa in sicurezza;

3. Valorizzazione e promozione dell'Area Verde di pertinenza;

4. Manutenzione marciapiede e verde pubblico;

- **Relazione tecnica descrittiva dell'attività da volersi aprire;**
- **Relazione tecnica descrittiva dell'intervento edilizio;**
- **Rendering fotografico;**

N.B. il locale magazzino ha carattere temporaneo, pertanto deve essere pensato completamente amovibile a finire della stagionalità già concessa.

BUSTA "C" OFFERTA ECONOMICA (interna)

Busta debitamente chiusa e sigillata e recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" e il nominativo del partecipante, contenente:

1) OFFERTA ECONOMICA: dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, riportante data e luogo, resa e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del concorrente, nella quale lo stesso indichi il CANONE MENSILE DI CONCESSIONE OFFERTO IN EURO (in cifre ed in lettere). Per redigere l'offerta si consiglia di utilizzare il modello allegato all'Avviso di gara del presente bando (**All. C "Modulo offerta economica"**), tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro.

2) DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO: Il Soggetto partecipante è tenuto a stipulare la garanzia "provvisoria" (ex art.106, comma 1 del D.Lgs n 36/2023), per la partecipazione alla procedura in oggetto. La somma garantita (pari a € 4.348,8) corrisponde al 4% dell'importo mensile a base

d'asta calcolato sulla durata dell'intera concessione (10 anni).

Si precisa che eventuali correzioni apportate all'offerta dovranno essere espressamente e specificamente confermate e sottoscritte, a pena di esclusione.

La mancata separazione dell'offerta economica dalla dichiarazione amministrativa, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta dedicata all'offerta economica, costituirà causa di esclusione. Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o con modalità diverse da quelle indicate.

L'invio dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione comunale ove l'offerta non pervenga entro il termine perentorio di scadenza e secondo le modalità previste.

XVI. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

I punteggi dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sono attribuiti sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

CONCESSIONE LOCALI (max 100 punti)

Il concorrente deve produrre una relazione di proposta progettuale contenuta in massimo 8 facciate, foglio formato A4 scritta su una sola facciata, carattere 12, interlinea singola contenente le proposte relative ai seguenti elementi:

OFFERTA AMMINISTRATIVA

BUSTA A Max punti 30

Valutata secondo:

- Qualificazione del servizio;
- Completezza della documentazione;
- Idoneità della struttura organizzativa e gestionale dedicata alla realizzazione della proposta progettuale anche in considerazione delle attività pregresse documentate, dei curricula dei richiedenti in caso di nuova costituzione e della conoscenza del territorio di riferimento e particolarità dei prodotti propri ed artigianali;
- Esperienze e curriculum nell'attività di commercio di alimenti e bevande.

OFFERTA TECNICA

BUSTA B Max punti 50

Articolata da:

1. MIGLIORIE DEL SERVIZIO
 - Modalità di coinvolgimento del territorio e ricadute attese sul quartiere/territorio di riferimento, con proposte integrative con le attività proposte dall'Amm.ne (Natale, Notte Romantica Sagra delle Pesche ecc.);
2. ATTIVITA' ED INIZIATIVE VOLTE ALLA VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE DELL' AREA VERDE;
3. PROGETTO E RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA IMMOBILE PRINCIPALE E TETTOIA
4. PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELL' AREA DESTINATA A PARCHEGGIO, OPERA DI MESSA IN SICUREZZA e MANUTENZIONE DEL MARCIAPIEDE.

I progetti saranno valutati secondo:

1. migliore compatibilità delle destinazioni d'uso proposte del bene con l'ambiente interessato;
2. più razionale utilizzazione del bene dal punto di vista economico;
3. fruibilità pubblica del bene;
4. rilevanza sociale della destinazione d'uso che si intende prevedere per il bene;

Attribuzione del punteggio

L'attribuzione del punteggio agli elementi qualitativi dell'offerta tecnica avverrà sulla base della valutazione discrezionale della Commissione che terrà conto delle reali e fattibili proposte offerte. L'affidamento avverrà a favore dell'operatore economico che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

L'attribuzione del punteggio verrà effettuata applicando la seguente **Formula di calcolo**:

$$C(a) = \sum (W_i * V(a)_i)$$

Dove:

- **C(a)** = indice complessivo di valutazione dell'offerta (a).
- **W_i** = punteggio assegnato al requisito **i**, relativo all'importanza di ogni elemento della documentazione tecnica.
- **V(a)_i** = coefficiente di valutazione dell'offerta (a) per il requisito **i**, che varia da 0 a 1 (compreso tra 0 e 100%).

Spiegazione passo-passo:

1. **Selezione dei requisiti:** La Commissione assegna un punteggio (**W_i**) a ciascun requisito in base all'importanza relativa di ciascun criterio.
2. **Valutazione dell'offerta (V(a)_i):** Ogni commissario valuta l'offerta sulla base dei criteri specifici (ad esempio, compatibilità delle destinazioni d'uso, razionalità economica, ecc.), assegnando un coefficiente **V(a)_i** che va da 0 (totalmente insufficiente) a 1 (massimo/pieno).
3. **Calcolo del punteggio finale:** La somma ponderata dei punteggi ottenuti per ciascun criterio (requisito) determina il punteggio finale dell'offerta (**C(a)**).

Passaggi per applicare la formula:

1. **Definisci i criteri (Wi):** Ogni criterio avrà un peso (Wi) che dipende dalla sua importanza.

Ad esempio:

- Compatibilità delle destinazioni d'uso (Wi1 = 0.25)
- Razionalità economica (Wi2 = 0.30)
- Larga fruibilità pubblica (Wi3 = 0.20)
- Rilevanza sociale della destinazione (Wi4 = 0.25)

Nota: La somma di **Wi** dovrebbe essere uguale a 1 (o 100%), cioè tutti i pesi devono sommarsi per formare un valore totale di 1.

2. **Valuta l'offerta (V(a)i):** Per ogni criterio, i membri della commissione assegnano un valore (da 0 a 1) in base alla qualità percepita dell'offerta. La valutazione avverrà utilizzando la scala indicata:

- 0: Totalmente insufficiente
- 0,30: Minima
- 0,50: Insufficiente
- 0,60: Sufficiente
- 0,70: Discreta
- 0,80: Buona
- 0,90: Ottima
- 1: Massima/piena

3. **Calcola il punteggio finale (C(a)):** Moltiplichi il punteggio di ogni criterio per il coefficiente assegnato da ciascun commissario e sommi i risultati.

Esempio di calcolo:

Immagina che la Commissione abbia valutato un'offerta (**a**), con i seguenti punteggi **V(a)i**:

Criterio	Wi (Peso)	V(a)i (Valutazione)	Wi * V(a)i (Punteggio finale)
Compatibilità delle destinazioni d'uso	0.25	0.80 (Buona)	$0.25 * 0.80 = 0.20$
Razionalità economica	0.30	0.90 (Ottima)	$0.30 * 0.90 = 0.27$
Larga fruibilità pubblica	0.20	0.60 (Sufficiente)	$0.20 * 0.60 = 0.12$
Rilevanza sociale della destinazione	0.25	1.00 (Massima)	$0.25 * 1.00 = 0.25$

Ora, sommiamo i punteggi ponderati:

$$C(a) = 0.20 + 0.27 + 0.12 + 0.25 = 0.84$$

Il punteggio complessivo dell'offerta (**a**) è **0.84**.

Interpreting the Result:

- Se il punteggio massimo possibile è 1, l'offerta in questo esempio ha ottenuto un buon punteggio (**84% del massimo possibile**).
- Se il punteggio massimo possibile era invece 40 (come nel tuo caso), dovrai moltiplicare il punteggio finale per 40 per ottenere il punteggio finale in scala 40 punti.

Punteggio finale (in scala 40):

$$\text{Punteggio finale} = C(a) * 40 = 0.84 * 40 = 33.6$$

L'offerta riceverà un punteggio finale di **33.6 su 40**.

Terminata l'attribuzione dei coefficienti da parte dei singoli commissari, verrà calcolata la media dei coefficienti attribuiti a ciascun elemento per ogni singola offerta; verrà quindi attribuito il valore 1 al coefficiente più elevato e riparametrati tutti gli altri coefficienti delle altre offerte.

OFFERTA ECONOMICA

BUSTA C Max punti 20

AUMENTO OFFERTA rispetto al canone base d'asta: (canone ANNUALE) pari a € 10.872,00 (canone mensile di euro 906,00).

Il punteggio massimo sarà attribuito all'operatore che offrirà l'aumento maggiore rispetto all'importo a base d'asta (canone) mensile. Agli altri concorrenti verrà attribuito un punteggio proporzionalmente decrescente secondo la seguente formula:

$$P = \frac{\text{offerta considerata} * 30}{\text{Offerta maggiore}}$$

Il concorrente dovrà esprimere la % in aumento da applicare al canone annuale posto a base di gara e quantificato in € € 10.872,00.
In caso di offerta pari a zero sarà assegnato punteggio zero

La somma dei punteggi assegnati con le modalità di cui sopra, determinerà la migliore offerta.

XVII. APERTURA E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE

Si procederà all'apertura dei plichi in seduta pubblica, di cui ne verrà data tempestiva comunicazione ai concorrenti tramite pubblicazione sul sito del Committente.

Verificata la documentazione (documentazione amministrativa BUSTA N.1 interna), la Commissione dichiara ammessi alle successive fasi della procedura i soli concorrenti che abbiano presentato la documentazione in modo completo e formalmente corretto rispetto a quanto richiesto e che abbiano dimostrato il possesso dei requisiti di ammissione nelle forme prescritte dal presente bando.

Ciò fatto si procederà, sempre in seduta pubblica e per le sole ditte ammesse, all'apertura della BUSTA N. 2 e della BUSTA N. 3 ed alla verifica della correttezza della documentazione presentata. Si precisa che l'esame dell'offerta tecnica e dell'offerta economica (BUSTA N. 2 e BUSTA N. 3) avverrà in seduta riservata.

La stazione appaltante procederà dunque all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria, ai sensi dell'art. 95, comma 9 del Codice.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Al termine della procedura di valutazione delle offerte verrà redatta la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla maggiore offerta. La graduatoria, una volta approvata, verrà pubblicata sul sito del comune.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, il RUP procederà ad **escludere i concorrenti in caso di:**

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, ai sensi dell'art. 59, comma 3, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016, in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili, ai sensi dell'art. 59, comma 4 lett. a) e c) del D.Lgs. n. 50/2016, in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di concessione.

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.

XVIII. CONDIZIONI CONTRATTUALI

La concessione dell'immobile sopra indicato sarà disciplinata anche dalle seguenti condizioni:

- **Durata della concessione/locazione:** anni 10 (dieci) con possibilità di rinnovo per altri 10 (dieci).
- **Decorrenza:** dalla data di stipula del contratto.
- **Canone:** come offerto in sede di gara (comunque superiore all'importo posto a base di gara).
- **Aggiornamento canone:** annuale in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
- **Modalità di pagamento:** rate trimestrali anticipate entro il 5° giorno del primo mese del

trimestre di riferimento.

- **Utenze immobile:** sono a carico del concessionario/locatario l'attivazione e/o voltura delle utenze e le relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, telefono, climatizzazione estate e inverno, ecc.), la tariffa di igiene ambientale, nonché eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili.
- **Allestimento e Arredi:** gli allestimenti e arredi sono a carico del concessionario e sono da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute prescritte dalla ASL competente così come ogni e qualsiasi modifica dei locali e delle pertinenze che potranno essere eseguiti solo previo assenso dell'Amministrazione Comunale.
- **Manutenzione ordinaria/straordinaria:** Sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria delle strutture presenti e di quelle eventualmente installate successivamente, nonché la loro pulizia e quella per la sistemazione e manutenzione dell'area di uso pubblico, individuata con la particella 370. Il Concessionario è tenuto altresì all'installazione e gestione, a propria cura e spese, di un impianto di videosorveglianza, inoltre dovrà mantenere per tutta la durata della concessione, un libretto delle manutenzioni nel quale dovrà essere dato conto di tutti gli interventi manutentivi e di tutti i rifacimenti compiuti durante la concessione;
- **Migliorie e addizioni:** al termine della concessione l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente alla proprietà del Comune di Castel Gandolfo tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per l'Ente.
- **Interventi:** qualsiasi intervento edilizio e/o impiantistico da eseguire all'interno dell'attività commerciale dovrà essere preventivamente autorizzato da Questo Ufficio.
- **Spese di registrazione dell'atto:** 50% a carico del concessionario, 50% a carico del Comune.
- **Assicurazione RCTO:** a carico del concessionario, le cui condizioni minime per ogni evento di sinistro per danni a terzi saranno per un massimale unico di garanzia per sinistro non inferiore ad € 3.000.000,00 con durata pari al periodo di durata della concessione. L'assicurazione dovrà essere prodotta a pena di decadenza all'atto di sottoscrizione del contratto.
- **Incendio/Danni all'immobile:** la polizza dovrà assicurare la "ricostruzione a nuovo dell'immobile".
- **Possibilità di recesso ovvero revoca:** *L'Amministrazione Comunale può recedere dal contratto o revocare la concessione, in tutto o in parte, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, o per mutamenti normativi o organizzativi che rendano impossibile o eccessivamente onerosa la prosecuzione del rapporto.*

La revoca o il recesso devono essere adeguatamente motivati e comunicati con un preavviso minimo di 6 (sei) mesi, salvo casi di comprovata urgenza, nei quali potrà essere ridotto a 3 (tre) mesi.

- **Risoluzione:** 1) per inadempienze rispetto a quanto previsto nell'atto di concessione; 2) perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività. In questi casi sorge il diritto per l'Ente aggiudicatario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.
- **E' fatto espresso divieto**, pena di revoca dell'affidamento, di installare slot machines e di consentire qualsiasi tipo di giochi e scommesse ed è vietato fare pubblicità all'uso di alcolici. L'impiego di tali immobili non può essere in contrasto con la morale e il buon costume o in aperta violazione di leggi e regolamenti.

XIX. STIPULA DEL CONTRATTO

Ad intervenuta adozione della determinazione si procederà alla stipulazione della concessione. Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario, all'uopo invitato con lettera, dovrà prestare cauzione definitiva la somma pari al 10% del valore della concessione e stipulare le polizze assicurative di cui all'Art. 26 del Capitolato.

Il Comune di Castel Gandolfo si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione.

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.

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.

La stipulazione della concessione è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 88 comma 4-*bis* e 89 e dall'art. 92 comma 3 del D.Lgs. n. 159/2011.

Si avvisa, altresì, che il venir meno dei requisiti di partecipazione dopo la stipula del contratto costituisce ipotesi di risoluzione dello stesso. Ulteriori ipotesi di risoluzione o recesso dalla convenzione sono disciplinate dagli artt. 108 e 109 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i..

All'atto della stipulazione della concessione, l'aggiudicatario deve presentare le polizze fidejussorie sopra indicate.

XX. PRESCRIZIONI GENERALI – PRIVACY

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà, mediante adeguata motivazione, di annullare e/o revocare il presente avviso, di modificare o rinviare i termini, di non aggiudicare nel caso in cui nessuna delle offerte presentate sia ritenuta idonea e/o di non stipulare la convenzione senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni, indennità o compensi di qualsiasi tipo, nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del Codice civile.

In caso di contenzioso le eventuali controversie sono decise dall'Autorità giudiziaria di Velletri. L'Amministrazione si riserva sin d'ora la facoltà ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 di effettuare eventuali controlli a campione sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti al fine della relativa ammissione, fermo restando che detti controlli verranno comunque effettuati sull'aggiudicatario.

Per quanto riguarda il trattamento dei dati personali, si applica la vigente normativa in materia di privacy (Regolamento 679/2016 (GDPR)) e la vigente regolamentazione comunale in materia.

XXI. DOCUMENTAZIONI E INFORMAZIONI

Copia del presente bando e degli allegati possono essere scaricati collegandosi al sito internet del Comune di Castel Gandolfo www.comune.castelgandolfo.rm.it. Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando, saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso potranno essere inoltrate via e mail ai contatti indicati sopra, **entro 5 gg lavorativi dalla scadenza del termine fissato per l'inoltro delle offerte.** Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte al Comune di Castel Gandolfo oltre la scadenza sopra detta.

Il presente avviso per ragioni di massima pubblicizzazione, è pubblicato nella home page del sito web del Comune di Castel Gandolfo (www.comune.castelgandolfo.rm.it).

Castel Gandolfo, 17/11/2025

Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP)
Ing. Paola Vari

