AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO COMMERCIO

AVVISO PUBBLICO
PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE E RELATIVA GESTIONE DI IMMOBILE DESTINATO ALL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE E RELATIVA AREA PERTINENZIALE SITO IN VIALE PO, 31/A A RUBANO - FRAZIONE SARMEOLA

IL CAPO AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
RENDE NOTO

che, in adempimento a quanto previsto nella delibera di Giunta Comunale n°37 del 14/03/2025 e della propria Determina N°351 del 24/07/2025 è indetta una procedura aperta per l'affidamento in concessione di un fabbricato con relative pertinenze, di proprietà del Comune di Rubano, ubicato presso il parco sito in Rubano Frazione Sarmeola – Viale Po, destinato esclusivamente all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
La presente gara è regolata dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i. e ad essa non si applicano le norme del D.Lgs. 36/2023 salvo per analogia, ove espressamente richiamate, negli atti di gara. Ai sensi dell'art. 73, lettera c) del R.D. n. 827/24 sopra richiamato, l'asta si terrà per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col canone annuale posto a base della gara.

- I -
Oggetto della concessione ed oneri connessi

Il Comune di Rubano, al fine di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare e di riqualificare le aree verdi anche attraverso la promozione di attività sociali, ricreative, sportive ed economiche, intende concedere i seguenti immobili meglio individuati nella planimetria acclusa al presente bando di gara (Allegato 2):

-Oggetto di concessione

- **area di mq. 250** sulla quale insiste il fabbricato destinato a bar della superficie coperta di **mq. 75** (settantacinque metri quadrati), catastalmente identificato al N.C.E.U. al Foglio 15 Mapp. 2244, Cat C/1, con possibilità di ampliamento a carico del concessionario fino ad un massimo di ulteriori **mq. 75** per un totale di superficie coperta ammessa massima pari a **mq. 150**;
- area esterna pavimentata di **mq. 175** (metri quadrati centosettantacinque) ad uso plateatico.

Gli immobili vengono concessi nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di concessioni, licenze, autorizzazioni necessarie, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Rubano e di altri Enti Pubblici.
In relazione all'attività che sarà organizzata dal gestore potranno essere effettuate modifiche inerenti la sistemazione dei locali e ogni opera sarà a totale carico del gestore stesso. L'allestimento scelto dal gestore (bar, ristorazione, ecc.) che comporti qualsiasi modifica dell'impianto elettrico, idrico e degli scarichi è a carico del gestore.

Non è ammesso l'esercizio di altre attività commerciali, diverse da quella di somministrazione di alimenti e bevande, a pena di decadenza della concessione. Sono a carico del concessionario tutti gli arredi interni ed esterni e le attrezzature necessarie. Il concessionario deve provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento delle attività con oneri a suo carico.

-Oneri connessi

La concessione prevede a carico del Concessionario, dalla data di consegna degli immobili, anche l'assunzione di oneri funzionali alla manutenzione e custodia dell'area a verde della superficie di circa **mq.4.550** e delle strutture annesse, non oggetto di concessione, evidenziate nell'allegata planimetria (Allegato 2A *area perimetrata in colore blu*). unicamente per delimitare l'ambito territoriale relativamente agli obblighi di cui dell'art. 13 del Capitolato d'Oneri

In particolare, il concessionario è tenuto ad assicurare lo sfalcio dell'erba, lo svuotamento dei cestini ivi installati e la pulizia ordinaria (fogliame caduco, rifiuti, ecc.) dei vialetti, delle piastre giochi e delle altre dotazioni ivi presenti.

Si precisa che la manutenzione delle attrezzature installate in tale area, limitrofa a quella oggetto di concessione, resta ed è di competenza dell'Area Gestione del Territorio – Settore Manutenzioni Patrimonio del Comune di Rubano.

- II -

Durata della concessione

La durata della concessione è fissata in **anni nove**, decorrenti dalla data di consegna del fabbricato, eventualmente prorogabile fino ad un massimo di ulteriori **anni sei (stessi termini e condizioni)** nel rispetto delle condizioni precisamente stabilite dal Capitolato d'Oneri (Allegato 1).

Al termine della concessione gli immobili dovranno essere riconsegnati al Comune di Rubano in stato di perfetta conservazione, manutenzione e pulizia, salvo il normale deperimento dettato dall'uso e dovranno essere lasciati sgombri da ogni arredo e/o struttura di proprietà dell'aggiudicatario.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate negli immobili concessionati previamente autorizzate dal Comune, nonché l'eventuale ampliamento dell'edificio esistente fino ad un massimo di mq.75 di cui al precedente art. I, sono acquisite in proprietà dal Comune senza che l'Ente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, ai sensi dell'art. 934 del c.c.

Il concessionario potrà in ogni tempo proporre migliorie all'edificio e agli impianti al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che l'Amministrazione si riserva di esaminare ed approvare. Tali interventi restano ad esclusivo carico del concessionario che alla scadenza del rapporto nulla potrà chiedere quale corrispettivo per il miglioramento apportato.

- III -

Criterio di aggiudicazione della concessione

La concessione verrà assegnata, con procedura ad evidenza pubblica, al concorrente che avrà formulato **l'offerta economicamente più vantaggiosa**, rispetto alla proposta tecnica e al canone di concessione posto a base di gara pari ad **€ 18.612,00/anno** secondo le modalità stabilite all'art. VIII del presente avviso di gara.

Al fine di agevolare l'avvio dell'attività ed in considerazione delle spese di impianto sostenute dal concessionario è prevista, **per il primo anno,** la **riduzione del canone di concessione del 40% e, per il secondo anno del 20% .**

Il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di procedere, anche in caso di presentazione di una sola offerta valida, nonché, la facoltà, ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico, di non dar luogo alla concessione, senza che i partecipanti al bando possano avere nulla a che pretendere.

- IV-

Soggetti ammessi a presentare offerta

1. Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli operatori economici, quali gli imprenditori individuali, le società, le cooperative e i raggruppamenti temporanei di impresa, sia già costituiti sia costituendi; quest'ultimi, prima della sottoscrizione del contratto, dovranno aver conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato come mandatario.

I partecipanti alla gara dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

A) requisiti di ordine generale di cui all' art. 94 e seguenti del D.Lgs 36/2023, che devono essere posseduti dai concorrenti, dai titolari, dai legali rappresentanti, dai soci (nel caso di società in nome collettivo), dai soci accomandatari (nel caso di società in accomandita semplice) e dagli altri amministratori muniti di potere di rappresentanza e dai direttori tecnici dell'impresa per gli altri tipi di società;

B) requisiti morali previsti dall'art. 71, commi 1 e 2 del D. lgs. n. 59/2010 per l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande, che devono essere posseduti dai concorrenti, dai titolari, dai legali rappresentanti, dai soci (nel caso di società in nome collettivo), dai soci accomandatari (nel caso di società in accomandita semplice) e dagli altri amministratori muniti di potere di rappresentanza e dai direttori tecnici dell'impresa per gli altri tipi di società;

C) requisiti professionali previsti dall'art. 71, comma 6 del D. Lgs. n. 59/2010 per l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande che devono essere già posseduti dai concorrenti, dai titolari, dai legali rappresentanti ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività di somministrazione alimenti e bevande che potrà essere individuata anche successivamente alla intervenuta aggiudicazione ma prima della stipula del contratto di concessione. In tale secondo caso il soggetto preposto dal concessionario all'attività di somministrazione alimenti e bevande dovrà essere anch'egli in possesso, oltre che dei suddetti requisiti professionali anche dei requisiti generali e morali di cui al presente punto IV lettere A) B) D) rendendo apposita dichiarazione in tal senso utilizzando l'apposito Modello D allegato al presente bando di gara.

Si precisa che, per quanto riguarda i requisiti professionali, si riconosce la validità delle pregresse iscrizioni al R.E.C. per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande o per il commercio di prodotti alimentari, salvo le ipotesi di cancellazione volontaria o di perdita dei requisiti.

D) non trovarsi in alcuna delle clausole di esclusione di cui all'art. 94 del D.L.gs. 36/2023 e in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

E) **aver conseguito un fatturato medio annuo riferito agli ultimi 3 esercizi finanziari disponibili non inferiore ad € 100.000,00 (centomila),** IVA esclusa, **derivante dall'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande.**

Tale requisito è richiesto al fine di consentire la selezione di un operatore affidabile e con esperienza nel settore oggetto della gara, in considerazione della tipologia dei compiti che dovranno essere svolti, con particolare riferimento alla gestione complessiva del servizio da erogare all'utenza.

In caso di raggruppamenti temporanei (sia già costituiti sia costituendi) il requisito relativo al fatturato di cui al punto E) deve essere soddisfatto dal raggruppamento temporaneo nel complesso e posseduto in misura maggioritaria dall'impresa mandataria per almeno il 60%;

F) in caso di Cooperative Sociali, di essere iscritte allo specifico Albo delle Cooperative.

2. I requisiti di cui alle precedenti lettere A) B) D) ed E) devono essere posseduti alla data di scadenza del "Termine di presentazione delle offerte", quelli professionali di cui alla lettera C) devono essere posseduti al più tardi all'atto della stipula del contratto di concessione.

In caso di istanza sottoscritta da persona fisica o da futuri soci di un'impresa ancora da costituire i requisiti di cui alle lettere A) B) e D) devono essere posseduti e dichiarati rispettivamente dal concorrente persona fisica partecipante e, utilizzando l'apposito Modello D allegato al presente bando di gara, da ciascun futuro socio.
Con la sottoscrizione dell'istanza il sottoscrittore e ciascun futuro socio rispettivamente si impegnano a costituire apposita impresa o società da iscrivere alla C.C.I.A. prima della stipula del contratto di concessione dell'area.
In caso di istanza sottoscritta da tutti i legali rappresentanti facenti parte di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti i requisiti di cui alle lettere A) B) e D) devono essere posseduti e dichiarati da tutte le imprese facenti parte del raggruppamento e dai rispettivi soci (nel caso di società in nome collettivo), soci accomandatari (nel caso di società in accomandita semplice) e dagli altri amministratori muniti di potere di rappresentanza e dai direttori tecnici per gli altri tipi di società che faranno parte del raggruppamento temporaneo utilizzando l'apposito Modello D allegato al presente bando di gara.

- V -

Presa visione dei luoghi oggetto di concessione

Con la sottoscrizione dell'istanza di partecipazione, i concorrenti dichiarano (Allegato 3) di aver preso esatta conoscenza del fabbricato e dell'area circostante illustrati dagli elaborati grafici acclusi al presente bando (Allegati 2 e 2A).
Per acquisire eventuali ulteriori informazioni in merito a tali aspetti ovvero per concordare eventuale sopralluogo è possibile rivolgersi all'Ufficio Commercio tramite i seguenti recapiti: tel. 049 8739222 - e-mail :commercio@rubano.it.

-VI -

Cauzioni e garanzie richieste

La cauzione provvisoria, prestata a garanzia della valida partecipazione alla gara e della stipulazione del contratto di concessione è stabilita nella misura del **2%** del valore del canone di concessione posto a base d'asta per la durata di anni **nove** ed è, pertanto, pari ad **€ 3.350,16**. (tremilatrecentocinquanta/16). La cauzione provvisoria dovrà essere prestata con fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 01.09.1993 nr. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.
La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività a semplice richiesta scritta del Comune ed il versamento entro 15 giorni dalla richiesta, la sua validità per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta; dovranno inoltre prevedere l'impegno a rinnovare la garanzia per la durata indicata nel bando (180 giorni) nel caso in cui, al momento della sua scadenza, non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.
La cauzione provvisoria, coprendo la mancata sottoscrizione del contratto di concessione per causa dell'aggiudicatario, rimarrà vincolata fino alla stipulazione definitiva del contratto di concessione od alla comunicazione di svincolo dell'Amministrazione Comunale che, per i partecipanti non aggiudicatari, verrà resa, nel termine massimo di 45 giorni dalla intervenuta aggiudicazione dell'immobile in concessione.

- VII -

Termini e modalità di presentazione delle offerte

a) Termini

Gli interessati a partecipare alla gara dovranno, nel rispetto delle modalità di seguito indicate, far pervenire, in forma di plico, la propria offerta all'Ufficio Protocollo del Comune, sito in Via Rossi n. 11 a Rubano, entro e non oltre il seguente **termine perentorio** di scadenza:

Ore 12:00 del giorno 15 SETTEMBRE 2025

Il recapito della documentazione contenente l'offerta nel termine sopra indicato resta ad esclusivo rischio del mittente.

Si ribadisce che il termine di scadenza sopra indicato è perentorio ed il suo mancato rispetto rappresenta espressa **CAUSA DI ESCLUSIONE** dalla presente procedura di gara in quanto non si darà corso alla valutazione delle offerte pervenute oltre tale termine.

A tal fine farà fede unicamente il timbro con la data e l'ora di arrivo apposto sullo stesso da parte dell'ufficio protocollo del Comune di Rubano al momento del ricevimento del plico medesimo.

b) Modalità di presentazione dell'offerta

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Rubano, entro il termine perentorio sopra indicato, **un plico chiuso che deve indicare**, nella parte esterna, **il mittente** e la seguente dicitura:**"Offerta per l'affidamento in concessione e relativa gestione di un immobile destinato all'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e relativa area pertinenziale sito in viale Po, 31/a a Rubano - frazione Sarmeola"**

All'interno del plico devono essere inserite altre **tre buste denominate "A", "B" e "C**" che dovranno contenere quanto di seguito descritto

Busta "A"– Documentazione Amministrativa

dovrà contenere, *a pena d'esclusione*, la seguente documentazione per l'ammissione alla gara:

- **ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA,** resa ai sensi del DPR 445/2000, redatta in bollo da € 16,00 esclusivamente utilizzando il modello predisposto dall'Ufficio e allegato al presente bando **(Modello A)** sottoscritto dai concorrenti ai sensi degli artt. 38, comma 3, 46, 47, 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 a mezzo del quale gli stessi, oltre alle proprie complete generalità e i propri estremi di identificazione - compreso il numero di partita I.V.A. o codice fiscale – dichiarano di essere in possesso alla data di sottoscrizione della istanza dei requisiti prescritti dal presente bando di gara e di quelli richiesti di ordine generale di cui agli art 94 e seguenti del D.lgs 36/2023 e di cui all'art. 71 del D. Lgs. n. 59/2010. Ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DPR 445/00 all'istanza di ammissione alla gara devono essere allegate, A PENA DI ESCLUSIONE, copie fotostatiche non autenticate di un documento di identità di tutti i sottoscrittori.

Il concorrente è obbligato ad indicare i recapiti al fine dell'invio di comunicazioni, salvo per quelle che espressamente l'avviso pubblico prevede vengano effettuate tramite il sito del Comune di Rubano.

In caso di istanza presentata da impresa già costituita nella istanza di ammissione alla gara (Modello A) devono essere indicati i nominativi dei soci (nel caso di società in nome collettivo), dei soci accomandatari (nel caso di società in accomandita semplice) o, per gli altri tipi di società, degli Amministratori muniti di potere di rappresentanza e dei direttori tecnici.

Per ciascuno di essi deve essere contestualmente presentata e allegata all'istanza di ammissione alla gara, la dichiarazione sostitutiva resa sul **Modello D** allegato al presente bando di gara, a mezzo della quale, ai sensi degli artt. 38, comma 3, 46, 47, 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, gli stessi dichiarano di essere individualmente in possesso dei requisiti richiesti dal bando di gara, dal capitolato d'oneri, dallo schema di contratto e prescritti dalla normativa vigente.

In caso di istanza presentata da persona fisica o da futuri soci di un' impresa ancora da costituire l'istanza di ammissione alla gara (Modello A) deve, A PENA DI ESCLUSIONE, essere rispettivamente sottoscritta dalla persona fisica concorrente e da ciascun futuro socio. Tale sottoscrizione vale anche quale impegno a costituire apposita impresa o società da iscrivere alla C.C.I.A.A. prima della stipula del contratto di concessione dell'area.
Per ciascun futuro socio deve essere contestualmente presentata e allegata all'istanza di ammissione alla gara, la dichiarazione sostitutiva resa sul **Modello D**, allegato al presente bando di gara, a mezzo della quale, ai sensi degli art.li 38, comma 3, 46, 47, 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, gli stessi dichiarano di essere individualmente in possesso dei requisiti richiesti dal bando di gara, dal capitolato d'oneri, dallo schema di contratto e prescritti dalla normativa vigente;

In caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti l'istanza di ammissione alla gara (Modello A) deve, A PENA DI ESCLUSIONE, essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutte le imprese facenti parte del raggruppamento.
Per ciascuna delle imprese facenti parte del raggruppamento deve essere dichiarato il possesso dei requisiti generali e morali di cui al punto IV lett. A) B) D) del bando di gara anche in capo ai rispettivi soci (nel caso di società in nome collettivo), ai soci accomandatari (nel caso di società in accomandita semplice) e agli altri amministratori muniti di potere di rappresentanza e dai direttori tecnici per gli altri tipi di società.
Per ciascuno di essi, deve essere contestualmente presentata e allegata all'istanza di ammissione alla gara la dichiarazione sostitutiva resa sul **Modello D**, allegato al presente bando di gara, a mezzo della quale, ai sensi degli art.li 38, comma 3, 46, 47, 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, gli stessi dichiarano di essere individualmente in possesso dei requisiti richiesti dal bando di gara, dal capitolato d'oneri, dallo schema di contratto e prescritti dalla normativa vigente.

- **CAUZIONE PROVVISORIA in originale,** a garanzia della valida partecipazione alla gara per la concessione degli immobili e la successiva sottoscrizione del contratto di concessione nella misura del 2% del valore del canone di concessione annuo posto a base d'asta, € 18.612,00, moltiplicato per la durata della concessione (9 anni) e pertanto **pari ad € 3.350,16** costituita da fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.lgs. n. 385/1993, da prestarsi come da disposizioni dettate dal D.M. n. 123/2004.
La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa relative alla cauzione provvisoria dovranno avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
In caso di Raggruppamento Temporaneo (R.T.I.), non ancora costituito, la polizza deve essere emessa a favore di tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento.
In caso di istanza presentata da persona fisica o da futuri soci di un'impresa ancora da costituire la polizza deve essere intestata a nome del concorrente e di ciascuno dei soggetti sottoscriventi l'istanza di partecipazione in qualità di futuri soci**.**

Busta "B"– Documentazione tecnica

sigillata e recante all'esterno gli estremi identificativi del concorrente e la scritta " documentazione tecnica"

Dovrà contenere, A PENA DI ESCLUSIONE, la seguente documentazione per l'ammissione alla gara **(vedere Modello C)**

- **PROGETTO DI GESTIONE**
- **PREGRESSE ESPERIENZE**

Busta "C"– Proposta economica

sigillata e recante all'esterno gli estremi identificativi del concorrente e la scritta " offerta economica "

Dovrà contenere, A PENA DI ESCLUSIONE , la seguente documentazione per l'ammissione alla gara:

- **OFFERTA**. La proposta economica, presentata compilando il **Modello B** allegato al presente bando, sottoscritta dal Legale Rappresentante corredata della marca da bollo da 16,00 euro, dovrà **indicare**, in cifre e in lettere, **l'importo dell'incremento offerto rispetto al canone annuo a base di gara pari ad € 18.612,00 (diciottomilaseicentododici). L'incremento minimo offerto** non potrà essere inferiore a **€ 50,00.**

Il canone a base di gara sommato all'incremento offerto determinerà, in caso di aggiudicazione, il canone che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata della concessione.

Il canone di concessione sarà aggiornato annualmente con un aumento pari all'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT. L'aggiornamento del canone decorre automaticamente dal mese successivo al primo anno di conduzione, in base alle variazioni dell'ISTAT relative all'anno trascorso.

In caso di istanza presentata da impresa già costituita, l'istanza deve, A PENA DI ESCLUSIONE, essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa che ha sottoscritto l'istanza di ammissione alla gara.

In caso di istanza presentata da persona fisica, da futuri soci di un impresa ancora da costituire, l'istanza deve A PENA DI ESCLUSIONE, essere sottoscritta rispettivamente dal concorrente e da ogni futuro socio che ha sottoscritto l'Istanza di ammissione alla gara.

In caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti, l'istanza deve A PENA DI ESCLUSIONE, essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutte le imprese facenti parte del futuro raggruppamento che hanno sottoscritto l'Istanza di ammissione alla gara.

-VIII-

Criteri di valutazione e assegnazione dei punteggi

Le proposte tecniche ed economiche saranno valutate da una commissione giudicatrice, appositamente nominata con provvedimento del Capo Area Pianificazione del Territorio, formata da tre componenti esperti.

L'aggiudicazione della concessione avverrà a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo maggiore (tecnico + economico), attribuendo **al massimo 20/100 punti all'offerta economica** e al **massimo 80/100 all'offerta tecnica** (progetto di gestione e pregresse esperienze: strutturale, gestionale, ecc.).

La concessione verrà assegnata all'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, costituita da:

1) **PROPOSTA OFFERTA ECONOMICA**, (MAX. 20 PUNTI) : base di gara pari ad **€ 18.612,00** (I.V.A. esclusa). Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto al suddetto importo.
Assegnazione punteggio offerta economica
Il punteggio verrà commisurato rispetto al rialzo sul canone annuo (€ 18.612,00) a base di gara (con rialzo minimo pari a € 50,00), secondo la seguente formula:

RIALZO OFFERTO IN ESAME
---------- X 20 = punti_____
MIGLIOR RIALZO OFFERTO

2) **PROPOSTA OFFERTA TECNICA (**MAX 80 PUNTI) composta da:
a) Progetto di gestione (MAX 60 PUNTI) e **b) Pregresse esperienze** (MAX 20 PUNTI)

a) Progetto di Gestione

Sub criterio valutazione	**Descrizione**	Punti max
Relazione illustrativa della tipologia di somministrazione di alimenti e bevande	Descrizione della tipologia di somministrazione (colazioni, panini/snack, pasti precotti, pasti espressi, buffet, aperitivi, cena ecc.) con eventuale indicazione di offerta di cibi per particolari esigenze (intolleranze, allergie) biologici e a "chilometri 0"	**20**
Estensione del periodo di apertura del bar (mesi/anno)	Estensione del periodo di apertura del bar, mediante indicazione del numero di mesi ***aggiuntivi*** **rispetto ai 9 mesi minimi** previsti all'art. 12 del Capitolato d'oneri	**15**
Estensione del periodo di apertura del bar (giorni/settimana)	Estensione del periodo di apertura del bar, mediante indicazione del **numero dei giorni *aggiuntivi* rispetto ai 5 minimi** previsti all'art. 12 del Capitolato d'oneri	**10**
Estensione del periodo di apertura del bar (ore/giorno)	Estensione del periodo di apertura del bar, mediante indicazione **del numero delle ore *aggiuntive* rispetto alle 8 ore giornaliere minime** nella fascia oraria 9:00/17:00 previste all'art. 12 del Capitolato d'oneri	**10**
Ampliamento della superficie coperta destinata alla somministrazione di alimenti e bevande fino ad un massimo di 150 mq totali (compreso l'esistente)	Impegno alla realizzazione dell'ampliamento dell'edificio esistente di mq. 75 (superficie coperta massima consentita) entro 48 mesi dalla data di consegna degli immobili oggetto di concessione. Entro il termine suddetto dovrà essere perfezionata la SCIA di agibilità dell'immobile. Se entro i suddetti 48 mesi non venisse ottemperato l'impegno preso che ha portato all'acquisizione della premialità, il canone di concessione annuo dovuto sarà aumentato del 10% per le restanti annualità di validità del contratto ed eventuale proroga.	**5**
		TOT. 60

b) Pregresse esperienze

Sub criterio valutazione	Descrizione	Punti max
Pregresse esperienze	Indicazione delle esperienze pregresse quale titolare nella gestione di attività di somministrazione di alimenti e bevande, **ulteriori rispetto al periodo minimo di 3 anni richiesto** al cap. IV punto E) del presente Bando di gara Le esperienze pregresse dovranno essere esplicitate con indicazione della tipologia di attività e dei periodi di svolgimento, così che la commissione possa valutarne attinenza e durata e attribuirne il relativo punteggio.	**20**

ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

a) Progetto di gestione

Punteggi attribuibili relativi ai **sub-criteri del progetto di gestione:**

- **"relazione indicativa della tipologia di attività di somministrazione che si intende svolgere"**

Criteri motivazionali	Coefficiente
INSUFFICIENTE: proposta vaga nei contenuti e per nulla dettagliata. La proposta non è valutabile in quanto troppo essenziale, carente, di basso valore tecnico. Può essere attribuito questo coefficiente anche alle proposte incoerenti rispetto all'oggetto dell'affidamento.	0
SUFFICIENTE: Proposta scarna nei contenuti, poco dettagliata, carente di elementi di concretezza, di valore tecnico appena adeguato.	0,30
DISCRETO: Proposta essenziale nei contenuti, con un livello di dettaglio molto basico, con sufficienti elementi di concretezza e di adeguato valore tecnico.	0,50
BUONO: Proposta apprezzabile nei contenuti, sufficientemente dettagliata, contenente molti elementi di concretezza, anche confermati da dati oggettivamente misurabili, di buon livello tecnico.	0,70
MOLTO BUONO: Proposta completa nei contenuti, con un buon livello di dettaglio, concreta, con molti dati oggettivamente misurabili, di alto valore tecnico.	0,90
ECCELLENTE: Proposta esaustiva nei contenuti, di ottimo livello di dettaglio nei contenuti, concreta, supportata da dati esaustivi e oggettivamente misurabili, di altissimo valore tecnico.	1

Ogni singolo commissario individuerà, per ogni relazione illustrativa, il criterio motivazionale più consono e moltiplicherà il coefficiente ad esso riferito per il punteggio massimo attribuibile al sub criterio in questione

Al fine di ottenere il punteggio complessivo riferito al sub criterio "relazione illustrativa della tipologia di somministrazione di alimenti e bevande" si eseguirà la media dei punteggi attribuiti da ciascun commissario.

- ***"estensione del periodo di apertura del bar – mesi"***

Il punteggio sarà attribuito con la seguente modalità:

- estensione del periodo di apertura del bar di un 1 mese = 9/15 punti
- estensione del periodo di apertura del bar di 2 mesi = 12/15 punti
- estensione del periodo di apertura del bar di 3 mesi = 15/15 punti

- nessuna estensione: 0 punti attribuiti

- ***"estensione del periodo di apertura del bar – giorni"***

Il punteggio sarà attribuito con la seguente modalità:

- estensione del periodo di apertura del bar di un 1 giorno = 5/10 punti
- estensione del periodo di apertura del bar di 2 giorni = 10/10 punti
- nessuna estensione: 0 punti attribuiti

- ***"estensione del periodo di apertura del bar – ore"***

Il punteggio sarà attribuito con la seguente modalità:

- n°2 punti per ogni ora in più di apertura del bar (oltre le 8 ore minime richieste) fino ad un massimo di 10 punti;
- nessuna estensione: 0 punti attribuiti

- ***"Ampliamento dell'edificio esistente di mq. 75 entro 48 mesi"***

Il punteggio che sarà attribuito in caso di impegno alla realizzazione dell'ampliamento dell'edificio entro 36 mesi è di 5/5.

b) Pregresse esperienze

Il punteggio sarà attribuito tenuto conto dei mesi di esperienza maturati quale titolare di attività di somministrazione di alimenti e bevande ulteriori rispetto al periodo minimo di tre anni richiesto, applicando la seguente formula:

Vai = (Ra/Rmax) x 20 dove:

Vai è il coefficiente attribuito al criterio "pregresse esperienze"

Ra è l'esperienza del concorrente in esame (n° mesi ulteriori rispetto al periodo minimo di tre anni)

Rmax è l'esperienza del concorrente che ha il numero migliore di pregresse esperienze rispetto al periodo minimo di tre anni.

Il coefficiente così individuato (Vai) deve essere poi moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile al criterio "pregresse esperienze" pari a 20 punti per ottenere il punteggio da assegnare.

Attribuzione del punteggio complessivo relativo all'offerta tecnica:

Il punteggio complessivo relativo alla proposta tecnica è dato dalla somma delle risultanti del punteggio relativo al progetto di gestione e di quello relativo alle pregresse esperienze.

Il punteggio finale è dato dalla somma del punteggio dell'offerta tecnica e dell'offerta economica.

-IX-

Procedura di gara

La gara sarà esperita in seduta pubblica nella data, orario e sede che saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Rubano nella pagina dedicata alla presente procedura almeno tre giorni prima, dinanzi all'apposita Commissione di Gara, nominata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte e composta da n. 3 esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto della concessione.

In una prima seduta pubblica verrà verificata la regolarità della documentazione amministrativa di ciascun concorrente e l'ammissibilità alla gara e verrà aperta la busta dell'offerta tecnica per constatarne l'effettiva formulazione.

La commissione giudicatrice procederà poi in seduta non pubblica all'esame e alla valutazione dell'offerta tecnica e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati ai punti precedenti.

In seconda seduta pubblica si procederà all'apertura delle offerte economiche presentate dai concorrenti, all'assegnazione dei relativi punteggi e all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.
Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per l'offerta economica e per tutti gli altri elementi di valutazione, è 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, i predetti concorrenti, su richiesta del Comune, presentano un'offerta economica migliorativa entro il termine perentorio di 5 (cinque) giorni. È collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta. Ove permanga l'ex aequo la Commissione procede mediante sorteggio pubblico ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria.
All'esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione giudicatrice procede alla formazione della graduatoria.
La proposta di aggiudicazione è formulata in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta.
Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, il Comune può decidere, entro 30 giorni dalla conclusione delle valutazioni delle offerte, di non procedere all'aggiudicazione.
L'aggiudicazione è disposta con determinazione del Capo Area Pianificazione del Territorio, all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti dal presente disciplinare.
Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida e ammessa.
In caso di esito negativo delle verifiche, si procederà all'esclusione e ad incamerare la garanzia provvisoria.
Il contratto è stipulato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, fatto salvo il potere di autotutela e l'eventuale differimento concordato con l'aggiudicatario.
La garanzia provvisoria dell'aggiudicatario è svincolata automaticamente al momento della stipula del contratto; la garanzia provvisoria degli altri concorrenti è svincolata nel termine massimo di 45 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile in concessione.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali bolli, imposte e tasse – ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.
E' richiesta inoltre a carico del concessionario la presentazione delle garanzie assicurative stabilite dall'art 6 del Capitolato d'oneri allegato al presente bando di gara. (Allegato 1)

-X-

Cause di inammissibilità ed esclusione

Sono e rappresentano espresse cause di inammissibilità' alla presente procedura di gara quelle di seguito enumerate:
1. Il mancato rispetto del termine perentorio del **15 settembre 2025** fissato per la presentazione del plico di cui al precedente punto VII;
2.Il mancato rispetto delle indicazioni relative alle modalità di trasmissione della domanda di partecipazione e dell'offerta tecnica ed economica previste dal presente Bando.
Costituisce inoltre espressa causa di esclusione dalla partecipazione alla presente procedura oltre che, ex art. 1456 del c.c, di risoluzione espressa del contratto di concessione eventualmente già sottoscritto, il fatto che a carico del concessionario o di uno dei soci o amministratori della impresa concessionaria o, se soggetto diverso e non sostituito a semplice richiesta dell'Amministrazione, il preposto all'attività di somministrazione e bevande, sia stata emessa una condanna con sentenza passata in giudicata o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di

applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale e che sia venuta meno, per qualsiasi ragione ed in qualunque momento, la facoltà del concessionario di concludere contratti/accordi con la pubblica amministrazione e/o di esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

Salvo quanto previsto nel paragrafo precedente, eventuali errori formali ma non sostanziali presenti nella domanda di partecipazione, così come eventuali carenze relative alla documentazione amministrativa prestata, potranno essere sanate in un termine congruo, comunque non inferiore a cinque giorni e non superiore a dieci, stabilito dalla commissione e comunicato all'indirizzo pec indicato nella domanda di partecipazione. Qualora siano necessari chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica ed economica e su ogni loro allegato, con le modalità e i tempi di cui sopra la Stazione Appaltante potrà chiederli all'operatore economico. I chiarimenti resi non possono modificare il contenuto dell'offerta tecnica ed economica.

- XI –

Specifici adempimenti a carico dei concorrenti persone fisiche e dei futuri soci aggiudicatari per poter addivenire alla stipula del contratto di concessione degli immobili

Una volta che la commissione avrà redatto il verbale di gara con la graduatoria dei concorrenti, l'ufficio competente del Comune di Rubano, al fine di addivenire all'aggiudicazione, procederà all'acquisizione del certificato del casellario giudiziale e del certificato delle misure di prevenzione del primo e secondo concorrente in graduatoria al fine di verificare le dichiarazioni sostitutive rese in sede di gara. Per le imprese già costituite sarà verificato il possesso del DURC regolare.

Una volta ricevuta comunicazione dell'esito positivo delle sopra citate verifiche il Comune provvederà all'aggiudicazione della concessione.

Gli aggiudicatari, conformemente all'impegno assunto in sede di presentazione dell'offerta, sono tenuti, A PENA DI REVOCA dell'aggiudicazione con conseguente aggiudicazione al soggetto idoneo classificatosi secondo in graduatoria, **a costituire o a partecipare alla costituzione di apposita impresa-società da iscrivere alla C.C.I.A.A**. per lo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande nell'immobile oggetto di concessione dandone idonea comunicazione, anche mediante trasmissione di copia dell'atto costitutivo dell'impresa, al Comune di Rubano entro il **termine di 20 giorni lavorativi dalla data dell'aggiudicazione.**

Si sottolinea e ribadisce come la costituzione di impresa o partecipazione alla società suddetta da parte di soggetti diversi (minori, maggiori o diversi) rispetto a quelli qualificatisi in sede di gara come concorrenti persone fisiche o futuri soci, rappresenta, ai sensi del precedente art. X punto 4 SPECIFICA CAUSA DI ESCLUSIONE che legittimerà quindi il Comune di Rubano ad aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

Il concedente, ricevuta comunicazione dell'avvenuta costituzione dell'impresa o della società provvederà ad invitarla alla stipula del contratto di concessione.

- XII–

Altri adempimenti a carico dell'aggiudicatario in funzione della stipula del contratto di concessione

Il soggetto aggiudicatario, oltre agli obblighi indicati nel capitolato d'oneri, dovrà, su invito del Comune di Rubano:

• presentare la documentazione non direttamente acquisibile dall'Amministrazione comunale comprovante il possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara;

• comunicare, se non coincidente con il concorrente, il nominativo del soggetto preposto all'attività di somministrazione di alimenti e bevande corredata dalla dichiarazione sostitutiva resa da quest'ultimo, utilizzando il **Modello E** allegato al presente bando di gara, di essere in possesso dei requisiti di cui al precedente punto –IV – lettere A) B) C) D) del bando di gara;

• costituire la cauzione definitiva ed attivare le coperture assicurative previste Cap.VI del Capitolato d'oneri;
• versare le spese di stipula della concessione, di registro ed accessorie, tutte a carico dell'aggiudicatario il cui ammontare verrà comunicato dall'Ufficio stesso;
In caso di istanza presentata da persona fisica o futuri soci deve essere rispettato anche quanto previsto dal precedente punto XI.
In caso di raggruppamento temporaneo di imprese deve inoltre essere presentato:
• mandato conferito all'impresa capogruppo dalle altre imprese riunite, risultante da scrittura privata autenticata;
• procura con la quale viene conferita la rappresentanza al legale rappresentante dell'impresa capogruppo, risultante da atto pubblico (è ammessa la presentazione del mandato e della procura in un unico atto notarile in forma pubblica);
Ove nei termine utili per la stipula del contratto, l'aggiudicatario non ottemperi a quanto sopra indicato o, senza giustificato motivo, non si presentati alla sottoscrizione dell'atto nel giorno stabilito, l'amministrazione procedente revocherà l'aggiudicazione assumendo ogni ulteriore provvedimento conseguente anche nel rispetto di quanto prescritto dal precedente art. VI *"Cauzioni e garanzie richieste"* ed aggiudicherà la concessione degli immobili al concorrente, idoneo, che segue in graduatoria.

XIII -

Avvertenze

La Commissione si riserva in ogni caso, fatti salvi i casi di esclusione di cui al precedente art. X e nel rispetto del principio della "par condicio" di richiedere ai concorrenti documentazione integrativa che precisi quanto già prodotto dai concorrenti.
L'aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta, qualora ritenuta conveniente e valida.
Il Comune si riserva a suo insindacabile giudizio di sospendere, rinviare o annullare la gara prima dell'aggiudicazione, per qualsiasi causa anche in presenza di più offerte valide, senza che le ditte concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.
Il Comune si riserva l'insindacabile facoltà per qualsiasi motivazione, di non dar luogo alla concessione, sino all'aggiudicazione definitiva, senza che i partecipanti al bando possano avere nulla a che pretendere.
Le date indicate nel presente avviso pubblico potranno subire delle variazioni che saranno tempestivamente pubblicate nel sito Internet del Comune di Rubano alle pagine specificamente destinate alla presente procedura.

-XIV-

Trattamento Dati Personali

Il Reg. UE n. 2016/679 del 27 aprile 2016 stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Regolamento, si forniscono le seguenti informazioni:
Titolare del trattamento: Comune di RUBANO
indirizzo pec rubano.pd@cert.ip-veneto.net
Finalità del trattamento. Il trattamento dei dati è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento. Pertanto i dati personali saranno utilizzati dal titolare del trattamento nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.
Modalità del trattamento. I dati saranno trattati da persone autorizzate, con strumenti cartacei e informatici.

Destinatari dei dati. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"), ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa"). Responsabili del trattamento arch. Giampietro Marchi

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso e di rettifica dei dati personali nonché ha il diritto di presentare reclamo al Garante per la protezione dei dati personali. Ha inoltre il diritto alla cancellazione dei dati e alla limitazione al loro trattamento nei casi previsti dal Regolamento. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al Comune di Rubano indirizzo mail *rubano.pd@cert.ip-veneto.net*.

Periodo di conservazione dei dati. I dati personali saranno conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate o comunque non superiore a quello imposto dalla legge per la conservazione dell'atto o del documento che li contiene. I dati sono altresì trasmessi alla Camera di Commercio competente per territorio per la raccolta nel Fascicolo informativo di impresa di cui all'art. 43-bis del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.

XV
Informazioni sul procedimento

Il presente bando, il capitolato d'oneri, lo schema di contratto ed i relativi allegati, sono pubblicati all' Albo Pretorio On Line del Comune di Rubano e reperibili anche sul sito del Comune di Rubano all'indirizzo www.rubano.it . Il RUP è l'arch. Giampietro Marchi, Capo Settore Area Pianificazione Territoriale.

Ulteriori informazioni e chiarimenti possono essere richiesti a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: commercio@rubano.it o contattando telefonicamente l'Ufficio Commercio al numero 049 8739222 in orario di reperibilità telefonica.

IL CAPO AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
ARCH. GIAMPIETRO MARCHI

GIAMPIETRO
MARCHI
24.07.2025
17:35:21
GMT+02:00

Allegati al presente Bando di Gara

Modello A:
Istanza di partecipazione

Modello B:
Offerta Economica

Modello C:
Offerta Tecnica

Modello D:
Dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante il possesso dei requisiti generali e morali in capo a futuri soci, soci di s.n.c., soci accomandatari di s.a.s., amministratori, direttori tecnici

Modello E
Dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante il possesso dei requisiti generali, morali e professionali in capo soggetto eventualmente preposto all'attività di somministrazione alimenti e bevande

Allegato 1
Capitolato d'Oneri a carico dell'aggiudicatario

Allegato 2:
Elaborato grafico : pianta e prospetti edificio oggetto di concessione

Allegato 2A:
Elaborato grafico: Planimetria del Parco di Viale Po con individuazione dell'edificio e dell'area adibita a plateatico oggetto di concessione e area limitrofa di cui all'art. 13 del Capitolato d'oneri "Altri obblighi del concessionario";

Allegato 3:
Dichiarazione di presa visione dei luoghi
***
Bozza Contratto di concessione dell'immobile