

SERVIZIO GARE

AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'AREA DENOMINATA "EX BAMBINOPOLI" NELLA PINETA DI VIALE BUOZZI

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GARE

Premesso che:

-Con Delibera n.17 del 10/03/2016 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento comunale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare;

-Con Delibera n. 33 del 20/04/2016, il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Regolamento del Verde Urbano e la Carta del Verde;

-Con Decreto del Direttore Regionale dell'Agenda del Demanio Marche n. 2015/9601/DRM del 22/12/2015, l'Agenda del Demanio, in nome e per conto dello Stato, ha trasferito al Comune di San Benedetto del Tronto la piena proprietà della maggiore porzione del bene denominato "Complesso pineta giardini pubblici di San Benedetto del Tronto - Viale Buozzi, Viale Marinai d'Italia, Viale delle Tamerici", identificato al C.T. al foglio 10, particelle 172-173 e foglio 12, particelle 486-487;

-Al momento dell'acquisizione, una porzione della particella 173 e l'intera particella 172, su cui insiste un manufatto realizzato dal privato concessionario, erano assegnate in uso a privati in virtù di contratto in scadenza il 30/06/2017;

-Con contratto n. 71 del 04/04/2019, il Comune ha rinnovato la concessione dei suddetti beni fino al 31/12/2019;

-La Giunta Comunale con atto nr. 139 del 11/07/2023 ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO PROPEDEUTICO ALL'AVVIO DELLE PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE TRAMITE GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE DELL'AREA COMUNALE DENOMINATA EX BAMBINOPOLI IN VIALE BUOZZI - VIA DELLE TAMERICI" ha fornito indirizzo al Dirigente Area Lavori Pubblici e Patrimonio al fine di valutare e definire una eventuale proposta di accordo transattivo/bonario per la definizione delle questioni pendenti/pregresse sollevate dal precedente concessionario dell'area identificata al Foglio 10 particelle 172 (CF)-173(CT) situata in Viale Buozzi/ Via delle Tamerici di proprietà comunale, in quanto l'Amministrazione ritiene preferibile e conveniente, per motivi di opportunità e di economicità ed al fine di evitare possibili contenziosi, riconoscere allo stesso un indennizzo in ragione del rapido recupero edilizio della struttura per una nuova assegnazione tramite bando, in luogo della rimozione totale delle opere, laddove

l'indennizzo sia valutato ragionevole e conveniente per l'Ente, demandando l'esecuzione dell'atto al Dirigente Area lavori Pubblici ;

- La Giunta Comunale con atto 235 del 21/11/2023 ad oggetto "DGC N.139 DEL 11/07/2023 - APPROVAZIONE ACCORDO SOSTITUTIVO DEL PROCEDIMENTO EX ART.11 LEGGE 241/90 AVVIO DELLE ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALL'EMISSIONE DEL BANDO CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELL'AREA E MANUFATTO COLLOCATO NELLA PINETA E GIARDINI PUBBLICI DENOMINATO BAMBINOPOLI DI PROPRIETÀ COMUNALE - DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL BANDO" ha:

- *approvato l'atto di accordo ex art.11 della L.241/90 allegato sotto la lettera A) avente ad oggetto: "Accordo sostitutivo del procedimento ex art.11 Legge 241/90 * Avvio delle attività propedeutiche all'emissione del bando per la concessione per la gestione dell'area e manufatto collocato nella pineta e giardini pubblici denominato "Bambinopoli" di proprietà comunale."*;

- *ribadito l'urgenza che la conclusione dello stesso costituisca avvio delle procedure di gara di evidenza pubblica per l'assegnazione del bene comunale, secondo le indicazioni in questa sede impartite;*

-*dato mandato al Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio di sottoscrivere l'atto di accordo sostitutivo del procedimento ex art.11 della L.241/90 e s.m.i. in questa sede approvato, autorizzando il detto Dirigente ad apportare, laddove si rendesse necessario, modifiche non sostanziali allo stesso;*

-*dato specifico indirizzo di procedere tempestivamente con l'avvio delle procedure di gara per l'assegnazione della gestione del bene comunale, indicando che venga previsto in sede di redazione del bando, la valutazione della migliore offerta sia in termini di prezzo che di qualità, considerando quindi oltre l'offerta economica anche la più proficua proposta di adeguamento e di gestione della struttura, dando rilievo a quelle finalizzate all'ottimizzazione della stessa, del luogo in cui è inserita e soprattutto valutando positivamente le proposte di attività rivolte allo svago ed a servizio dei bambini e delle famiglie;*

-L'accordo sostitutivo del procedimento è stato firmato in data 01/12/2023 e, a seguito di tale sottoscrizione, è stata cancellata l'iscrizione catastale della "proprietà superficaria" a nome del precedente concessionario, rimandando gli ulteriori adempimenti alla definizione della consistenza definitiva del fabbricato post aggiudicazione;

-Gli immobili in oggetto risultano inventariati tra i beni comunali al 31/12/2023 con i codici 2886 e 2575;

-Il manufatto sulla particella 172, di remota costruzione, è stato ristrutturato mediante:

- Permesso di costruzione n. 12 del 20/04/1972;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 111 del 01/04/1994;
- Permesso di costruire n. 187 del 23/06/2005, esteso anche a porzione della particella 173, per la riqualificazione dell'area denominata "Ex Bambinopoli";

-In data 27/12/2023 è stata avviata una procedura di gara per l'affidamento della concessione dell'area e del manufatto denominato "Bambinopoli", dichiarata deserta con determinazione Area Lavori Pubblici n. 1100 del 13/09/2024;

- Con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 08/04/2025 è stato stabilito:

- di fornire indirizzi agli uffici comunali affinché provvedano alla predisposizione e pubblicazione di un nuovo avviso pubblico per l'affidamento in concessione di un'area pubblica nella pineta di Viale Buozzi denominata "Bambinopoli" per ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, e gestione di un chiosco per attività di somministrazione di alimenti e bevande con obbligo di gestione e manutenzione di area a verde pubblico attrezzato e facoltà di installazione di piccole e medie attrazioni di cui all'art.4 della legge 18/03/1968 n. 337 su porzione di area;
- di stabilire l'oggetto e la durata della concessione come dettagliato nelle premesse;
- di stabilire, al fine dell'individuazione del soggetto gestore, l'utilizzo dei seguenti criteri selettivi:
 - valorizzazione delle offerte tecnico-gestionali che prevedano la migliore riqualificazione estetica e funzionale del manufatto e dell'area libera, le migliori proposte per la stagione 2025 nonché le proposte rivolte all'intrattenimento e alla migliore fruizione dell'area da parte dei bambini;
 - attribuzione all'offerta economica un minimo valore rispetto a quella tecnico-gestionale sopra specificata;
- di demandare al Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e al Servizio Gare l'emanazione degli atti successivi finalizzati all'attuazione del presente provvedimento;
- di individuare nel Dirigente dell'Area Lavori Pubblici il responsabile unico del procedimento e nel direttore responsabile del Servizio Gare il responsabile del procedimento per la fase di affidamento;
- di demandare l'esecuzione tempestiva del presente provvedimento al Dirigente Area Lavori Pubblici e Patrimonio, valutando l'adozione degli atti gestionali necessari all'attuazione del presente provvedimento.
- di dare atto, che le indicazioni del presente atto sostituiscono le indicazioni riportate nei precedenti atti deliberativi, se difformi, e sono integrate dagli stessi per quanto ancora di attualità;
- di dare atto, altresì, che il presente provvedimento al momento non prevede né impegno di spesa né riduzione di entrata e non comporta alcun riflesso diretto o indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Richiamate:

- la determinazione a contrarre del Dirigente Area Lavori Pubblici e Patrimonio n. 601 del 22/05/2025;
- la propria determinazione di indizione procedura n. 620 del 23/05/2025;

RENDE NOTO

Che il Comune di San Benedetto del Tronto, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale nr. 79 del 08/04/2025, e delle determinazioni dirigenziali sopra citate, con il presente avviso indice una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione di un'area pubblica nella pineta di Viale Buozzi denominata "Ex Bambinopoli" per ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, e gestione di un chiosco per attività di somministrazione di alimenti e bevande con

obbligo di riqualificazione, gestione e manutenzione di area a verde pubblico attrezzato e facoltà di installazione di piccole e medie attrazioni di cui all'art.4 della legge 18/03/1968 n. 337 su porzione di area, nel proseguo meglio identificato, per il periodo di anni DIECI, eventualmente prorogabile per mesi sei per terminare la stagione estiva e rinnovabile per ulteriori due anni.

1. PREMESSE E NORMATIVA APPLICABILE

La procedura riguarda l'affidamento di un "contratto attivo" secondo la definizione contenuta nel D.lgs 36/2023 e s.m.e.i., Allegato I.1 articolo 2, lettera h), ovvero un contratto che non produce spesa e da cui deriva un'entrata per la pubblica amministrazione. Pertanto, ai sensi dell'articolo 13 comma 2 del medesimo decreto, alla presente concessione **NON** si applicano le disposizioni del Codice dei Contratti, fatto salvo quanto espressamente richiamato per analogia.

In tal senso vedasi anche parere 2623 del 18/07/2024 del servizio contratti pubblici.

Si precisa in particolare che non si applica la parte II del libro IV del codice rubricata "Dei contratti di concessione" in quanto non si tratta di concessione di servizi economici di interesse generale (i servizi economici di interesse generale sono "i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale" (art.2comma 1 lettera c) D.Lgs 201/2022).

La procedura verrà svolta applicando i principi in materia di procedure ad evidenza pubblica di cui al R.D. 827/1924, in quanto compatibili, nonché dei principi generali in tema di contrattualistica pubblica. Alla procedura di affidamento e all'attività amministrativa connessa si applica la legge 241/1990; alla stipula del contratto e alla fase di esecuzione si applicano le disposizioni del codice civile.

Si precisa che al contratto non si applica la legge 392 del 27 luglio 1978 e s. m.e.i.

La concessione attiene alla valorizzazione ed allo sfruttamento anche economico dei beni; in via secondaria l'erogazione di servizi alla collettività gestiti per conto del concedente secondo standard tecnico-qualitativi ed economici da quest'ultimo definiti o regolati. Il concedente con il presente atto determina un vincolo funzionale sulla destinazione principale del bene concesso coerente con la sua natura, anche in virtù della sua ubicazione, e con l'interesse pubblico al miglior sfruttamento possibile del bene, anche tenuto conto delle esternalità positive sul tessuto socio-culturale delle attività accessorie che il concessionario potrà proporre.

Per tali ragioni, i richiami contenuti nella documentazione di gara alla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici, costituiscono un mero auto-vincolo, e risultano applicabili solo ed esclusivamente con riferimento agli articoli ed ai commi richiamati. In caso di discordanza tra disposizioni codicistiche e il contenuto del presente avviso, prevarrà quest'ultimo.

Per quanto riguarda l'attività edilizia dei privati su aree demaniali in concessione, si precisa che la stessa è disciplinata dal DPR 380/2001 e s.m.e.i. in virtù di quanto disposto dall'art.8 del medesimo TU.

2. ENTE CONCEDENTE

Comune di San Benedetto del Tronto

Viale De Gasperi 124

63074 San Benedetto del Tronto AP

p.iva 00360140446

pec protocollo@cert-sbt.it

Rup Ing. Mauro Bellucci – Dirigente Area lavori pubblici mail belluccim@comunesbt.it tel. 0735/794579

Responsabile del procedimento della fase di affidamento Ing. Antonella D'Angelo – Servizio gare mail dangeloa@comunesbt.it tel. 0735/794343

3. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

3.1 DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione di gara comprende:

- a) Avviso pubblico;
- b) Capitolato speciale d'oneri con scheda immobiliare;
- c) Modulistica allegati 1,2,3,4;

La documentazione di gara è pubblicata sul sito istituzionale dell'ente al link

<https://amministrazionetrasparente.comunesbt.it/Amministrazione-Trasparente-1/Bandi-di-gara-e-contratti/Bandi-di-gara-Profilo-del-Committente>.

3.2 CHIARIMENTI

É possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno 10 (DIECI) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte **esclusivamente** all'indirizzo pec del Comune di San Benedetto del Tronto **protocollo@cert-sbt.it (Entro e non oltre il 13/06/2025)**. Le richieste di chiarimento dovranno riportare in oggetto: "SERVIZIO GARE - AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'AREA DENOMINATA "EX BAMBINOPOLI " NELLA PINETA DI VIALE BUOZZI - RICHIESTA CHIARIMENTI"

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite in formato elettronico almeno 6 (SEI) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte (**ovvero entro il 17/06/2025**), mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sul sito istituzionale dell'ente al link <https://amministrazionetrasparente.comunesbt.it/Amministrazione-Trasparente-1/Bandi-di-gara-e-contratti/Bandi-di-gara-Profilo-del-Committente>.

Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione del sito istituzionale.

Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate. In particolare, non vengono forniti chiarimenti telefonici.

3.3 COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni sono eseguiti mediante l'utilizzo del domicilio digitale estratto da uno degli indici di cui agli articoli 6-bis, 6-ter, 6-quater, del decreto legislativo n. 82/05 o, per gli operatori economici transfrontalieri, attraverso un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS.: Se l'operatore economico non è presente nei predetti indici elegge domicilio digitale speciale comunicando l'indirizzo pec dedicato e le comunicazioni di cui sopra sono effettuate utilizzando tale domicilio digitale.

4. OGGETTO DELLA CONCESSIONE, IMPORTO A BASE D'ASTA E DURATA

4.1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

a) Oggetto della concessione

La concessione ha ad oggetto un'area di estensione pari a 2.895 mq comprendente un manufatto destinato alla somministrazione annuale di alimenti e bevande, una pedana esterna, una pista di go-kart, giochi pubblici ed elementi di arredo urbano.

Il manufatto potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione con struttura prefabbricata avente struttura portante in legno o acciaio, nel rispetto dell'area di sedime, delle superfici coperte (interne ed esterne) e del volume preesistenti. Il manufatto, identificato catastalmente al Foglio 10, particella 172, dovrà essere adibito esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Non saranno riconosciuti al concessionario indennizzi, a qualsiasi titolo, per i lavori eseguiti sul manufatto né al termine della concessione né in caso di risoluzione anticipata per cause imputabili al concessionario. Al termine della concessione, il manufatto dovrà essere restituito agibile e in buono stato manutentivo.

L'area esterna (porzione di circa mq 2782 della particella 173 foglio 10) dovrà essere utilizzata nel modo seguente:

- Fino ad un massimo di mq 300 potrà essere destinata all'installazione di banchi, mobili o altre attrezzature per il servizio ai clienti dell'attività di somministrazione;
- Fino ad un massimo di mq 200 potrà essere destinata all'installazione di piccole e medie attrazioni dello spettacolo viaggiante a pagamento, ai sensi dell'art. 4 della legge 18 marzo 1968, n. 337, approvata con Decreto Interministeriale 23 aprile 1969 e successive modificazioni. Sono ammesse esclusivamente medie attrazioni quali giochi gonfiabili e tappeti elastici. È vietata l'installazione lungo i lati della pineta adiacenti a Viale delle Tamerici e Viale Buozzi;
- La pista di go-kart esistente potrà essere ristrutturata e utilizzata; in caso contrario, dovrà essere smantellata, ripristinando il suolo naturale;
- La restante superficie, per un'estensione non inferiore a mq 2.050, dovrà essere riqualificata e resa liberamente e gratuitamente fruibile dalla collettività.

b) Oneri del concessionario

Il concessionario dovrà:

- Avviare un'attività di somministrazione alimenti e bevande sul manufatto ristrutturato, eventualmente sfruttando l'area esterna per una estensione massima pari a 300 mq per l'installazione di banchi, mobili o altre attrezzature allestite per il servizio ai clienti dell'attività di SAB;

-Provvedere alla riqualificazione dell'area ad uso collettivo di estensione non inferiore a mq 2.050 secondo il progetto che allegherà all'offerta tecnica. La riqualificazione potrà avvenire mediante ristrutturazione o sostituzione totale o parziale delle dotazioni esistenti, con divieto di rimuovere attrazioni senza sostituzione con elementi analoghi o di livello superiore;

- Curare, a proprie spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e dell'area concessa, ad eccezione della potatura delle alberature, nonché quella ordinaria e straordinaria degli arredi, con l'obbligo di segnalare al Comune tutti gli interventi necessari eccedenti la manutenzione ordinaria;

- Ripristinare e gestire la pista di go-kart, ovvero smantellarla ripristinando il suolo naturale;

CPV attività principale:

55410000-7 Servizi di gestione bar

CPV attività secondarie:

45454000-4 Lavori di ristrutturazione

77313000-7 Servizi di manutenzione parchi

92330000-3 Servizi di zone ricreative

37535200-9 Attrezzatura per parco giochi

L'attività dovrà essere avviata entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto o dal verbale di consegna dell'area. In caso di ritardo nell'avvio dell'attività, verrà applicata una penale pari all'1,5 per mille del canone annuo.

Il manufatto viene concesso in uso nello stato di fatto, come descritto nella scheda immobiliare e come rilevabile dal sopralluogo obbligatorio per la presentazione dell'offerta.

INDICAZIONI DI DETTAGLIO

A) MANUFATTO EDILIZIO

Il concessionario dovrà provvedere, in proprio se in possesso dei requisiti indicati negli articoli a seguire o tramite ricorso al subappalto, a proprie cura e spese:

- 1) Alla progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica dell'intervento sull'immobile che si intende proporre, all'eventuale redazione della relazione geologica, alla redazione degli eventuali elaborati specialistici necessari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione. Il progetto dovrà essere corredato del computo metrico estimativo dei lavori da eseguire redatto con il vigente prezzario regionale per le opere pubbliche. In caso di necessità, è consentita la formulazione di nuovi prezzi corredata dalle relative analisi. I servizi tecnici dovranno essere affidati a tecnici abilitati all'esercizio della professione ed iscritti ai relativi albi professionali;

Indicazioni per la progettazione: *il concorrente valuterà, sulla base delle esigenze specifiche dell'attività da avviare e delle proprie valutazioni imprenditoriali, l'intervento edilizio da proporre, dovendo rendere l'immobile agibile attestando le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico come dettagliato nell'art.24 del DPR 380/2001 e s.m.e.i. Qualora venga proposta la demolizione e ricostruzione integrale del manufatto, dovranno essere mantenute area di sedime, superfici coperte interne ed esterne, volume e sagoma del manufatto preesistente, sempre e comunque all'interno della particella 172.*

Nella progettazione strutturale dovranno essere verificate, oltre alle eventuali nuove strutture poste in opera, tutte le strutture esistenti in elevazione e in fondazione che verranno eventualmente mantenute.

Nella progettazione architettonica dovrà essere prestata particolare attenzione all'inserimento del manufatto nel contesto ambientale. La progettazione dovrà prevedere l'allaccio alle linee di pubblici servizi; particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dello scarico dei reflui.

Sul progetto completo dovranno essere acquisiti i pareri necessari, ivi compreso il parere della competente Soprintendenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 . Il progetto, prima della richiesta dell'apposito titolo abilitativo edilizio, evidenziata la necessità di salvaguardare gli interessi pubblici connessi alla tutela e valorizzazione di un'area strategica nel centro cittadino, verrà sottoposto all'approvazione del competente organo comunale. Dopo tale approvazione, il concessionario potrà provvedere a richiedere il titolo abilitativo edilizio.

- 2) Alla direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;
- 3) All'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori autorizzati;

Indicazioni per l'esecuzione dei lavori: *i lavori devono essere eseguiti da impresa in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli art.94 e 95 del D.lgs 36/2023 e s.m.e.i. nonché dei requisiti di ordine speciale previsti dall'art.100 del D.Lgs 36/2023. Si precisa che, come riportato nella determinazione a contrarre, da valutazioni parametriche effettuate e dall'analisi di documentazione d'archivio, l'attività identificata con codice cpv 45454000-4 - Lavori di ristrutturazione risulta secondaria rispetto all'attività principale identificata con codice cpv 55410000-7 Servizi di gestione bar e pertanto, essendo l'attività principale affidata con procedura di evidenza pubblica, non risulta necessaria ulteriore procedura di evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori.*

- 4) Al collaudo statico delle opere effettuate, alla presentazione della segnalazione certificata di Agibilità, alle eventuali variazioni catastali;
- 5) All'allaccio alle linee dei pubblici servizi e al corretto smaltimento dei reflui;
- 6) All'allestimento dei locali con arredi attrezzature e quant'altro necessario per l'esercizio di somministrazione alimenti e bevande;
- 7) Alla presentazione della scia commerciale, della NIA sanitaria e di ogni altro titolo necessario per l'esercizio dell'attività;

Al concessionario non verranno mai riconosciuti indennizzi per i lavori effettuati sul manufatto al termine del periodo concessorio, né verranno riconosciuti in caso di risoluzione anticipata per cause dipendenti dal concessionario stesso. Il concessionario dovrà restituire il manufatto agibile ed in buono stato manutentivo.

Tutte le attività sopra dettagliate dovranno essere completate al massimo entro 4 mesi dalla stipula della concessione, fatto salvo il minor tempo indicato nel cronoprogramma allegato all'offerta tecnica.

B) AREA DESTINATA ALLA SOMMINISTRAZIONE ESTERNA (300 mq)

Il concessionario dovrà, a propria cura e spese, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni comunali:

- Individuare planimetricamente l'area utilizzando prioritariamente la pavimentazione in legno esistente, previa verifica di stabilità e ripristino ove necessario. L'area potrà essere delimitata con eventuali elementi di arredo, senza però creare una barriera continua con l'area verde adiacente, mantenendo la permeabilità degli spazi;
- Allestire l'area mediante elementi mobili e compatibili con il contesto ambientale, copribili con strutture non stabilmente ancorate a terra (es. ombrelloni).

C) AREA AD USO COLLETTIVO (mq 2050)

Il concessionario, nell'obiettivo di rendere più attrattivo l'intero comparto, con benefici per la collettività e indirettamente anche per i servizi offerti a pagamento, dovrà a propria cura e spese, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni comunali:

- Riqualficare l'area rendendola attrattiva e fruibile gratuitamente, intervenendo sulle dotazioni esistenti di giochi e arredi o installandone di nuovi di livello pari o superiore;

La riqualficazione potrà avvenire mediante ristrutturazione o sostituzione totale o parziale delle dotazioni esistenti, con divieto di rimuovere attrazioni senza sostituzione con elementi analoghi o di livello e numero superiore;

- Installare giochi, attrazioni anche sportive di natura mobile, e organizzare eventi gratuiti rivolti a bambini e ragazzi (opzionale, secondo quanto riportato nell'offerta tecnica);
- Non recintare stabilmente l'area, salvo esigenze temporanee connesse a lavori.

Tutte le attività sopra dettagliate dovranno essere completate al massimo entro 3 mesi dalla stipula della concessione, fatto salvo il minor tempo indicato nel cronoprogramma allegato all'offerta tecnica.

D) PISTA DI GO-KART

Il concessionario potrà alternativamente:

- Ripristinare e destinare la pista al noleggio di baby-car o attività compatibili;
- Smantellare la pista, ripristinando il suolo naturale.

E) PICCOLE E MEDIE ATTRAZIONI DELLO SPETTACOLO VIAGGIANTE A PAGAMENTO (200 mq)

Il concessionario potrà, a propria cura e spese:

- Individuare un'area interna alla concessione di estensione massima pari a 200 mq per l'installazione di piccole e medie attrazioni dello spettacolo viaggiante (di cui all'articolo 4

della legge 18-03-1968 n.337 e approvato con Decreto Interministeriale del 23-04-1969 e successivi aggiornamenti) a pagamento, con esclusione dei lati della pineta lungo Viale delle Tamerici e Viale Buozi (tra le medie attrazioni sono consentiti solamente giochi gonfiabili e tappeti elastici). L'Amministrazione comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, modificare l'area indicata per ragioni di interesse pubblico;

L'amministrazione comunale, prima del rilascio delle relative autorizzazioni per le attività di cui ai punti D) ed E), provvederà agli eventuali adeguamenti dei provvedimenti comunali relativi.

Si precisa pertanto che l'assegnazione in concessione comporta l'utilizzo dell'area nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste:

- a) Dal presente avviso;
- b) Dal capitolato speciale d'oneri;
- d) Dalle proposte offerte in sede di gara, che diventano obblighi contrattuali per il concessionario;

Per ulteriori specifiche sull'oggetto della concessione si rimanda al capitolato speciale d'oneri.

4.2 IMPORTO A BASE D'ASTA

Il canone annuo della concessione per l'intera area posta a base d'asta è fissato in € 13.270,00 (Iva esclusa se dovuta), soggetto a rialzo, nelle modalità descritte nel successivo art. 16.

Il canone dovrà essere versato nelle modalità indicate dal capitolato e sarà aggiornato annualmente all'Indice Annuale dei prezzi al consumo F.O.I. rilevato dall'Istat al 31 dicembre dell'anno precedente quello di riferimento.

4.3 DURATA

La concessione regolata dal presente bando ha la **durata di anni 10 (dieci)** decorrenti dalla data di stipula del contratto o dalla consegna dell'area, con possibilità di proroga semestrale per consentire il termine della stagione estiva e di rinnovo, **non tacito**, per ulteriori due anni, previa verifica della persistenza delle condizioni necessarie al rinnovo quali l'assolvimento degli obblighi contrattuali, la permanenza dei requisiti, nonché previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente. E' vietato il sub-ingresso nella titolarità della gestione per i primi 5 anni, salvo casi di forza maggiore debitamente documentati ed, in ogni caso, previo consenso espresso dei competenti organi comunali. L'operatore economico sub-entrante dovrà produrre un nuovo piano economico e finanziario (P.E.F.) tramite il quale dovrà dimostrare che nella durata residua contrattuale sarà garantito, sulla base di criteri di ragionevolezza, il recupero degli investimenti effettuati insieme ad una remunerazione del capitale investito. Inoltre si dovrà subentrare in tutti gli impegni assunti con l'offerta tecnica dal concessionario.

5. NATURA DELLA CONCESSIONE E CLAUSOLE CONTRATTUALI

L'assegnazione è effettuata a mezzo di concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni essenziali per la concessione

dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'amministrazione comunale. Il rapporto di concessione sarà disciplinato dal contratto di concessione in relazione ai contenuti del presente avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni contenute in tutti i documenti di gara.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri dettagliati nel capitolato speciale d'oneri e nel presente avviso.

Si ribadisce che nel manufatto e nelle aree esterne di pertinenza possono svolgersi esclusivamente le attività dettagliate nell'oggetto della concessione; tutte le attività sono comunque subordinate al rispetto della pineta e dei suoi utenti, nonché dei regolamenti comunali vigenti.

6. SOGGETTI AMMESSI IN FORMA SINGOLA E ASSOCIATA E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Gli operatori economici possono partecipare alla presente procedura in forma singola o associata, purché in possesso dei requisiti prescritti dal presente avviso.

Si precisa che per "operatore economico" si intende, in analogia alla definizione contenuta nell'allegato I.1 art. 1 comma 1 lett. "l" del codice dei contratti qualsiasi persona o ente, anche senza scopo di lucro, che, a prescindere dalla forma giuridica e dalla natura pubblica o privata, può offrire sul mercato, in forza del diritto nazionale, prestazioni di lavori, servizi o forniture corrispondenti a quelli oggetto della procedura di evidenza pubblica.

Pertanto rientrano nella definizione di operatore economico i soggetti definiti all'articolo 65 comma 2 del codice dei contratti.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli articoli 67 e 68 del Codice dei contratti. I consorzi di cui agli articoli 65, comma 2, lettere b), c) e d) del codice dei contratti indicano in sede di offerta per quali consorziate il consorzio concorre. Quando la consorziata designata è, a sua volta, un consorzio di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) del codice dei contratti, è tenuto anch'esso a indicare, in sede di offerta, le consorziate per le quali concorre.

Il concorrente che partecipa alla procedura in una delle forme di seguito indicate è escluso nel caso in cui la stazione appaltante accerti la sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte degli operatori economici siano imputabili ad un unico centro decisionale a cagione di accordi intercorsi con altri operatori economici partecipanti alla stessa procedura:

-partecipazione in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di operatori economici aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di retisti);

-partecipazione sia in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti sia in forma individuale;

-partecipazione sia in aggregazione di retisti sia in forma individuale. Tale esclusione non si applica alle retiste non partecipanti all'aggregazione, le quali possono presentare offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata;

-partecipazione di un consorzio che ha designato un consorzio esecutore il quale, a sua volta, partecipa in una qualsiasi altra forma.

E' vietata la partecipazione alla procedura di evidenza pubblica di imprese che si trovano fra loro in una delle posizioni di controllo di cui all'art.2359 del codice civile.

7. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

7.1 REQUISITI DI ORDINE GENERALE

- a) assenza delle cause di esclusione di cui all'art.94 del codice dei contratti;
- b) essere in regola con la normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori di cui al D.Lgs 81/2008 e s.m.e.i. nonché con la normativa sulla sicurezza alimentare- Regolamento CE 852/2004;
- c) non aver conferito incarichi o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di San Benedetto del Tronto da meno di tre anni, i quali, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art.53 comma 16 ter del D.Lgs 165/2001.
- d) inesistenza di posizioni debitorie o morosità di qualsiasi natura nei confronti del Comune di San Benedetto del Tronto;

I requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione della richiesta di partecipazione.

Per i requisiti di cui alla lettera a), l'esclusione verrà disposta secondo le disposizioni del medesimo art.94 del codice dei contratti.

I requisiti di cui alle lettere b) e c), d) ed e) verranno verificati nei confronti dell'operatore economico concorrente;

N.B. La comprova dei requisiti di cui alla lettera b) verrà effettuata mediante richiesta di documentazione completa al concorrente. Non verrà fornito un elenco di dettaglio dei documenti da produrre; il concorrente dovrà dimostrare la completezza della documentazione trasmessa in relazione alla propria struttura aziendale. Non verranno richieste integrazioni.

Il requisito di cui alla lettera d) verrà considerato soddisfatto anche in caso di debiti e morosità per le quali è stato concesso dall'ente un piano di rateizzazione prima della presentazione della domanda.

7.2 REQUISITI MORALI PER ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

- possesso dei requisiti morali previsti dall'art.71 commi 1 e 2 del D.lgs 59/2010 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" e art.14 L.R. 22/2021 e s.m.e.i. "Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche";

I requisiti verranno verificati secondo le indicazioni contenute nella normativa di riferimento e dovranno essere posseduti alla data di presentazione della richiesta di partecipazione.

7.3 REQUISITI PROFESSIONALI PER ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

- Iscrizione nel Registro delle Imprese per attività pertinenti con quelle oggetto della presente procedura ovvero in analogo registro in funzione della specifica natura giuridica del concorrente;

- possesso dei requisiti professionali previsti dall'art.71 comma 6 del D.lgs 59/2010 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" e art.15 L.R. 22/2021 e s.m.e.i. "Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche";

I requisiti verranno verificati secondo le indicazioni contenute nella normativa di riferimento e dovranno essere posseduti alla data di presentazione della richiesta di partecipazione.

7.5 REQUISITI PER ESECUZIONE LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Iscrizione nel registro della Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività pertinenti con quelle da svolgere.

Insussistenza delle cause di esclusione di agli articoli 94 e 95 D.Lgs 36/2023 e s.m.e.i. e possesso dei requisiti di ordine speciale di cui all'art.100 del D.lgs 36/2023.

Il concorrente, qualora non in possesso dei requisiti relativi allo svolgimento dell'attività secondaria, potrà subappaltare la stessa.

7.6 REQUISITI PER ATTIVITA' DI INSTALLAZIONE DI PICCOLE E MEDIE INSTALLAZIONI DI CUI ALL'ART.4 DELLA LEGGE 18/03/1968 N.337

Iscrizione nel registro della Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività pertinenti con quelle da svolgere.

Insussistenza delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159 del 6/9/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma della Legge 13 agosto 2010 n. 136 artt. 1 e 2 e s.m.i.).

Possesso dei requisiti di cui agli artt.11 e 131 del T.U.L.P.S.

Autorizzazioni ai sensi degli artt.68 e/o 69 T.U.L.P.S.

L'attività dovrà essere esercitata direttamente dal concessionario.

I requisiti verranno verificati secondo le indicazioni contenute nella normativa di riferimento e dovranno essere posseduti alla data di presentazione della richiesta di partecipazione.

Le autorizzazioni ai sensi degli artt.68 e/o 69 T.U.L.P.S. potranno essere ottenute prima dell'esercizio dell'attività.

7.7 REQUISITI PER ESECUZIONE ALTRE ATTIVITA' SECONDARIE

Iscrizione nel registro della Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività pertinenti con quelle da svolgere.

Il concorrente, qualora non in possesso dei requisiti relativi allo svolgimento delle attività secondarie, potrà subappaltare le stesse.

8. AVVALIMENTO e SUBAPPALTO

L'avvalimento non è ammesso.

E' consentito il subappalto, anche integrale, delle seguenti attività secondarie, ad operatori economici aventi i requisiti richiesti:

45454000-4 - Lavori di ristrutturazione
77313000-7 - Servizi di manutenzione parchi
37535200-9 - Attrezzatura per parco giochi

Il subappalto deve essere dichiarato nell'istanza di partecipazione e deve essere preventivamente autorizzato dall'ente.

L'attività di installazione e gestione di piccole e medie attrazioni di cui all'art.4 della legge 18/03/1968 n. 337 dovrà essere svolta mediante in proprio. Le autorizzazioni ai sensi degli artt.68 e/o 69 T.U.L.P.S. potranno essere ottenute prima dell'esercizio dell'attività.

9. CONDIZIONI DI ESECUZIONE

Il concessionario è tenuto a garantire l'applicazione del contratto collettivo nazionale di lavoro del settore cui appartengono i servizi oggetto di concessione e degli accordi locali integrativi dello stesso in vigore per tutta la durata della concessione.

10. GARANZIA PROVVISORIA

L'offerta è corredata, **a pena di esclusione**, da una garanzia provvisoria di importo pari a € 1.000,00.

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente, sotto forma di cauzione o di fideiussione.

La cauzione è costituita mediante accredito, con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso il conto di tesoreria del Comune di San Benedetto del Tronto IBAN IT 58 N 08474 24400 000000005069 presso Banca del Piceno filiale di San Benedetto del Tronto.

La fideiussione può essere rilasciata: da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività ovvero da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html> <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

N.B. Si raccomanda di prendere visione del documento denominato <https://www.anticorruzione.it/-/garanzie-finanziarie>

Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti accedono ai medesimi siti per le verifiche di competenza.

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata digitalmente e caricata all'interno del CD Rom contenente la documentazione amministrativa; essa deve essere altresì verificabile telematicamente presso l'emittente ovvero gestita in tutte le fasi mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi dell'articolo 8-ter, comma 1, del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, o su registri elettronici qualificati ai sensi del Regolamento (UE) n. 910/2014. Le piattaforme, operanti con tecnologie basate su registri distribuiti o su registri elettronici, sono conformi alle caratteristiche stabilite dall'AGID con il provvedimento di cui all'articolo 26, comma 1.

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.

La fideiussione deve:

- a. contenere espressa menzione dell'oggetto della concessione e del soggetto garantito (Comune di San Benedetto Del Tronto);
- b. essere intestata a tutti gli operatori economici del costituito/costituendo raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE, ovvero a tutte le imprese retiste che partecipano alla gara ovvero, in caso di consorzi di cui all'articolo 66 comma 1 lett. g) del Codice, al solo consorzio;
- c. essere conforme allo schema tipo approvato con decreto del Ministro dello sviluppo economico (oggi d.M. 16 settembre 2022 n. 193);
- d. avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- e. prevedere espressamente:
 1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice civile;
 2. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile;
 3. l'operatività della stessa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La cauzione provvisoria NON deve essere corredata dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la garanzia definitiva.

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre nelle medesime forme di cui sopra una nuova garanzia provvisoria del medesimo o di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

Non sono previste riduzioni della garanzia provvisoria.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria solo a condizione che sia stata già costituita prima della presentazione dell'offerta.

Non è sanabile - e quindi è causa di esclusione - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da

parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante.

Risultano sanabili cauzioni emesse per importi inferiori a quello richiesto. Infatti, pur in presenza di talune pronunce di segno contrario, la giurisprudenza prevalente afferma che la cauzione provvisoria di importo inesatto può essere regolarizzata attraverso il potere di soccorso istruttorio, anche oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte (ex multis, TAR Napoli, 01.03.2024 n. 1429; TAR Bolzano 29/04/2024 n.114; Consiglio di Stato, Sez. V, 4 giugno 2024, n. 4984).

11. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concessione è obbligatorio. Il sopralluogo alla presenza di incaricato del Comune concedente si rende necessario al fine di accedere all'interno della struttura. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura.

La richiesta di sopralluogo deve essere presentata **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 09/06/2025** tramite mezzo pec e deve riportare il nominativo e la qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

Data, ora e del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno 3 giorni di anticipo. Viene rilasciata l'attestazione di avvenuto svolgimento del sopralluogo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante dell'operatore economico purché in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

12. MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI

Gli operatori economici dovranno far pervenire la loro offerta, redatta in lingua italiana, contenuta in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con le modalità previste dal presente avviso, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 23/06/2025**, con consegna a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di San Benedetto del Tronto o con qualsiasi mezzo di trasmissione che il concorrente, a suo esclusivo rischio, riterrà idoneo. In caso di spedizione postale o mezzo corriere, fa fede esclusivamente il protocollo in ingresso del Comune di San Benedetto del Tronto. Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della stazione concedente qualora il plico non giunga a destinazione in tempo utile. Le offerte pervenute oltre il termine tassativo sopra indicato non verranno aperte ed i concorrenti saranno direttamente esclusi dalla procedura.

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

Il plico dovrà riportare l'indicazione del mittente, dovrà essere indirizzato al **Comune di San Benedetto del Tronto- Servizio Gare- Viale De Gasperi 124 63074 San Benedetto del Tronto** e dovrà riportare il seguente oggetto in evidenza: **"OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'AREA DENOMINATA "EX BAMBINOPOLI " NELLA PINETA DI VIALE BUOZZI- SCADENZA ORE 13:00 DEL GIORNO 23/06/2025- NON APRIRE-".**

All'interno del plico, a pena di esclusione, devono essere contenute 3 (tre) buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti il nominativo del concorrente e così denominate:

Busta A – Documentazione amministrativa;

Busta B – Offerta tecnica;

Busta C – Offerta economica;

La mancata sigillatura del plico principale e delle buste "A", "B" e "C" inserite nel plico, nonché la non integrità delle medesime tale da compromettere la segretezza, sono **cause di esclusione** dalla procedura.

Le buste dovranno contenere quanto elencato nei paragrafi seguenti.

L'offerta e tutta la documentazione elencata ai paragrafi seguenti deve essere sottoscritta con firma autografa non autentica e deve avere in allegato copia fotostatica non autenticata del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 comma 3 del D.P.R. 445/2000.

Anche tutti gli allegati dovranno essere regolarmente sottoscritti con firma autografa.

Per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti; **NON SONO AMMESSE FIRME SCANSIONATE, FOTOCOPIATE O ALTRIMENTI RIPRODOTTE CON MEZZI ELETTRONICI.**

Potranno essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentati ed in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura;

Devono essere rese e sottoscritte dai concorrenti, in qualsiasi forma di partecipazione, singoli, raggruppati, consorziati, aggregati in rete di imprese, ognuno per quanto di propria competenza;

Le dichiarazioni sostitutive sono redatte ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

L'operatore economico ha facoltà di consegnare all'ufficio protocollo offerte successive che sostituiscono la precedente, ovvero ritirare l'offerta presentata, nel periodo di tempo compreso tra la data e ora di inizio e la data e ora di chiusura della fase di presentazione delle offerte. L'ente concedente considera esclusivamente l'ultima offerta presentata.

Si precisa inoltre che:

- l'offerta è vincolante per il concorrente;
- con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta tutta la documentazione di gara, allegati e chiarimenti inclusi.

Al momento della ricezione delle offerte, ciascun concorrente riceve ricevuta di avvenuta protocollazione.

L'offerta vincola il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, sarà richiesto agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data indicata.

Il mancato riscontro alla richiesta della stazione appaltante entro il termine fissato da quest'ultima o comunque in tempo utile alla celere prosecuzione della procedura è considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla gara.

13. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Con la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 101 del Codice dei contratti, possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica.

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. A titolo esemplificativo, si chiarisce che:

-il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;

-l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;

-la mancata produzione del mandato collettivo speciale o dell'impegno a conferire mandato collettivo può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati documenti sono preesistenti e comprovabili con data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;

-il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile;

-Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine massimo di 7 giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere nonché la modalità di trasmissione della documentazione richiesta.

-In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

-Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'ente concedente può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitati alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

La stazione appaltante può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica e su ogni loro allegato. L'operatore economico è tenuto a fornire risposta nel termine massimo di 7 giorni. I chiarimenti resi dall'operatore economico non possono modificare il contenuto dell'offerta.

14. CONTENUTO DELLA BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta "A- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" deve contenere:

- a) Istanza di partecipazione, in bollo legale da 16,00 €, con annessa dichiarazione sostitutiva, redatta preferibilmente utilizzando il **modello allegato 1**, contenente tutte le dichiarazioni in esso contenute, sottoscritta come indicato al paragrafo 12;
- b) Eventuale copia della procura;
- c) Capitolato d'oneri sottoscritto dal concorrente su ogni pagina per accettazione;
- d) Attestazione di presa visione dei luoghi;
- e) Garanzia provvisoria;

- f) Eventuale Documentazione per soggetti associati oppure a discrezione del concorrente;
g) CD Rom contenente tutta la documentazione di cui sopra debitamente scansionata in formato PDF;

15. CONTENUTO DELLA BUSTA "B" - OFFERTA TECNICA

La busta "B – Offerta tecnica" deve contenere:

1) RELAZIONE TECNICA debitamente sottoscritta con le modalità di cui al paragrafo 12, con riferimento ai criteri e sub-criteri di cui al successivo paragrafo 17.1.

La relazione, redatta preferibilmente utilizzando il **al modello allegato 2** dovrà contenere i seguenti paragrafi:

Paragrafo 1→ A.1 Progetto dell'intervento di ristrutturazione manufatto, allestimento e arredo degli spazi interni aperti al pubblico ed esterni destinati alla somministrazione di alimenti e bevande – il concorrente dovrà descrivere dettagliatamente la proposta in riferimento alle specifiche e ai criteri motivazioni riportati nel paragrafo 17.1. In calce potranno essere allegati elaborati grafici e schede tecniche. La parte descrittiva dovrà essere contenuta nel limite di 6 facciate formato A4- non ci sono limiti per elaborati grafici e schede tecniche. Il progetto dovrà essere corredato di cronoprogramma di attuazione dell'investimento.

Paragrafo 2→ A.2 Proposta gestionale attività di somministrazione alimenti e bevande il concorrente dovrà descrivere dettagliatamente la proposta in riferimento alle specifiche e ai criteri motivazioni riportati nel paragrafo 17.1. In calce potranno essere allegati elaborati grafici e schede tecniche. La parte descrittiva dovrà essere contenuta nel limite di 4 facciate formato A4- non ci sono limiti per elaborati grafici e schede tecniche.

Paragrafo 3→A.3 Progetto dell'intervento sull'area ad uso collettivo – il concorrente dovrà descrivere dettagliatamente la proposta in riferimento alle specifiche e ai criteri motivazioni riportati nel paragrafo 17.1. In calce potranno essere allegati elaborati grafici e schede tecniche. La parte descrittiva dovrà essere contenuta nel limite di 6 facciate formato A4- non ci sono limiti per elaborati grafici e schede tecniche. Il progetto dovrà essere corredato di cronoprogramma di attuazione dell'investimento.

Paragrafo 4→A.4 Progetto dell'intervento sull'area per installazione di piccole e medie attrazioni dello spettacolo viaggiante e sull'area occupata dalla pista di go-kart; il concorrente dovrà descrivere dettagliatamente la proposta in riferimento alle specifiche e ai criteri motivazioni riportati nel paragrafo 17.1. In calce potranno essere allegati elaborati grafici e schede tecniche. La parte descrittiva dovrà essere contenuta nel limite di 4 facciate formato A4- non ci sono limiti per elaborati grafici e schede tecniche

Paragrafo 5→A.5 Impegno a non installare videogiochi a pagamento - il concorrente dovrà compilare la dichiarazione riportata nel modello;

Paragrafo 6→A.6 Organizzazione di eventi gratuiti, rivolti a bambini e ragazzi, compatibili con i regolamenti comunali e la vocazione naturalistica dell'area il concorrente dovrà descrivere dettagliatamente la proposta in riferimento alle specifiche e ai criteri motivazioni riportati nel paragrafo 17.1. La parte descrittiva dovrà essere contenuta nel limite di 4 facciate formato A4- E' consentita la produzione di allegati.

Paragrafo 7→A.7 Proposta per l'utilizzo e la gestione provvisoria dell'area nella stagione estiva 2025 il concorrente dovrà descrivere dettagliatamente la proposta in riferimento alle specifiche e ai criteri motivazioni riportati nel paragrafo 17.1. In calce potranno essere allegati elaborati grafici

e schede tecniche. La parte descrittiva dovrà essere contenuta nel limite di 4 facciate formato A4- non ci sono limiti per elaborati grafici e schede tecniche; la proposta dovrà essere corredata di cronoprogramma . Alla proposta dovrà essere allegato il cronoprogramma dell'intervento

Paragrafo 8→A.8 Precedenti esperienze in attività coerenti con quelle oggetto di concessione il concorrente dovrà compilare la tabella riportata nel modello;

Nella valutazione del progetto sarà apprezzata la sintesi abbinata alla chiarezza ed esaustività della proposta.

2) CD Rom contenente tutta la documentazione di cui sopra debitamente scansionata in formato PDF;

3) DICHIARAZIONE D'IMPEGNO redatta preferibilmente utilizzando il **modello allegato 3**, contenente l'impegno a realizzare quanto indicato nell'offerta tecnica prodotta.

ATTENZIONE: L'offerta tecnica del concorrente costituisce obbligazione contrattuale specifica, senza ulteriori oneri per l'Ente concedente, e integra automaticamente la documentazione posta a base di gara e confluisce nel contratto da stipulare anche qualora non sia materialmente allegata o richiamata da questo.

ATTENZIONE Nel rispetto dei principi di separazione tra offerta tecnica e offerta economica, dall'offerta tecnica non deve risultare alcun elemento di natura economica.

ATTENZIONE: I cronoprogrammi presentati costituiscono obbligazione contrattuale specifica, e integrano automaticamente la documentazione posta a base di gara e confluiscono nel contratto da stipulare anche qualora non siano materialmente allegati o richiamati da questo.

16. CONTENUTO DELLA BUSTA "C" - OFFERTA ECONOMICA

La busta "C – Offerta economica" deve contenere:

1) Offerta economica redatta redatta preferibilmente utilizzando il **modello allegato 4**, sottoscritta come indicato al paragrafo 12, contenente:

a) la **percentuale di rialzo** , in cifre e in lettere, sull'importo del canone a base d'asta;

2) Piano economico e finanziario (P.E.F.) tramite il quale il concorrente dovrà dimostrare che nella durata fissata dall'amministrazione sarà garantito, sulla base di criteri di ragionevolezza, il recupero degli investimenti insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenendo conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici e degli investimenti proposti nell'offerta tecnica;

Non sono ammesse offerte plurime, condizionate e tardive.

In caso di discordanza tra cifre e lettere prevale l'importo indicato in lettere

Non sono ammesse offerte in ribasso e pertanto importi del canone offerto inferiori alla base d'asta.

E' vietato inserire elementi di natura economica nella busta contenente la documentazione amministrativa e nella busta contenete l'offerta tecnica.

ATTENZIONE: Il PEF confluisce nel contratto da stipulare.

17. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La concessione è aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi :

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	90
Offerta economica	10
TOTALE	100

17.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi

N.	Descrizione del criterio	Punt. Max.	Modalità di attribuzione del punteggio-criteri motivazionali
PROPOSTA PROGETTUALE SUL MANUFATTO E SULL'AREA ESTERNA PER SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE			
A.1	Progetto dell'intervento di ristrutturazione manufatto, allestimento e arredo degli spazi interni aperti al pubblico ed esterni destinati alla somministrazione di alimenti e bevande	20 (D)	Il concorrente dovrà produrre una relazione descrittiva, schede tecniche ed elaborati grafici di dettaglio dell'intervento di ristrutturazione del manufatto, allestimento e arredo degli spazi interni aperti al pubblico ed esterni destinati alla somministrazione di alimenti e bevande, preferibilmente integrati da render tridimensionali foto-realistici dai quali si evinca chiaramente l'intervento edilizio proposto sul manufatto nonché come verrà organizzato, allestito ed arredato lo spazio interno aperto al pubblico e lo spazio esterno destinato alla somministrazione di alimenti e bevande. L'intervento edilizio proposto (ristrutturazione senza demolizione oppure tramite demolizione e ricostruzione integrale) dovrà rispettare tutte le specifiche di cui al paragrafo 4.1- INDICAZIONI DI DETTAGLIO – lettera A) del presente bando, finalizzate al rendere l'immobile agibile attestando le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico come dettagliato nell'art.24 del DPR 380/2001 e s.m.e.i. Si precisa che non

			<p>sarà oggetto di valutazione la tipologia di intervento edilizio proposto bensì la caratterizzazione dell'immobile e degli allestimenti e arredi a favore di bambini ragazzi e famiglie.</p> <p>Saranno infatti premiate le soluzioni che punteranno all'integrazione con il contesto ambientale e, all'utilizzo di materiali, finiture, arredi, allestimenti, elementi decorativi, pittorici, che rendano attrattiva la struttura a bambini e ragazzi e famiglie. (a titolo esemplificativo soluzioni comunemente definite family friendly, ovvero soluzioni estetiche e funzionali che privilegino la fruizione da parte di famiglie con bambini e ragazzi).</p> <p>Il progetto dovrà essere corredato di cronoprogramma dei tempi di realizzazione</p>
PROPOSTA GESTIONALE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE			
A.2	Proposta gestionale attività di somministrazione alimenti e bevande	10 (D)	<p>Il concorrente dovrà produrre una relazione descrittiva nella quale dettaglierà la proposta gestionale dell'attività di somministrazione alimenti e bevande. In particolar modo dovranno essere esplicitati gli orari di apertura e chiusura proposti e dovrà essere dettagliata l'attività al banco e quella somministrata, anche elencando i prodotti offerti.</p> <p>Saranno premiate soluzioni che favoriranno la fruizione da parte di bambini, ragazzi e famiglie, anche mediante proposte tematiche, Baby Happy Hour etc</p>
PROPOSTA PROGETTUALE SULLE AREE IN CONCESSIONE			
A.3	Progetto dell'intervento sull'area ad uso collettivo	35 (D)	<p>Il concorrente dovrà produrre una relazione descrittiva, schede tecniche ed elaborati grafici di dettaglio delle proposte di interventi sull'area ad uso collettivo relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eventuali interventi di ristrutturazione giochi esistenti; - eventuali interventi relativi a nuove installazioni con particolare riferimento alla varietà, innovazione e qualità di attrezzature ludiche proposte; <p><i>(si ricorda che in nessun caso è consentito</i></p>

			<p><i>rimuovere delle attrazioni/dotazioni senza provvedere alla sostituzione con elementi analoghi o di livello superiore)</i></p> <p>-interventi relativi a nuove installazioni accessibili e inclusive per disabili;</p> <p>-interventi di potenziamento dell'illuminazione pubblica, nonché di efficientamento energetico;</p> <p>-interventi sugli elementi di arredo urbano;</p> <p>Gli elaborati grafici dovranno preferibilmente integrati da render tridimensionali foto-realistici dai quali si evincano chiaramente gli interventi proposti.</p> <p>Nella relazione inoltre dovrà essere dettagliato il programma di pulizia, controllo e manutenzione dell'intera area, nonché dovrà essere dettagliato il cronoprogramma dell'investimento .</p> <p>Saranno premiate le soluzioni che maggiormente miglioreranno e valorizzeranno, anche in termini di accessibilità, inclusività e sicurezza, l'area ad uso collettivo in concessione, finalizzata all'utilizzo da parte di bambini e ragazzi.</p> <p>Saranno privilegiate le proposte volte alla sostituzione ed incremento della dotazione dei giochi esistenti rispetto a quelle che prevederanno la ristrutturazione e mantenimento dell'esistente.</p> <p>Non saranno valutate proposte ubicate al di fuori dell'area concessa.</p>
A.4	Progetto dell'intervento sull'area per installazione di piccole e medie attrazioni dello spettacolo viaggiante e sull'area occupata dalla pista di go-kart;	5 (D)	<p>Il concorrente dovrà produrre una relazione descrittiva, schede tecniche ed elaborati grafici di dettaglio delle proposte di intervento sull'area per installazione di piccole e medie attrazioni dello spettacolo viaggiante e sull'area occupata dalla pista di go-kart, preferibilmente integrati da render tridimensionali foto-realistici dai quali si evincano chiaramente gli interventi proposti.</p> <p>Saranno premiate le soluzioni che renderanno maggiormente attrattiva l'area, finalizzata all'utilizzo da parte di bambini e ragazzi.</p>
A.5	Impegno a non installare videogiochi con vincite in denaro	2 (T)	<p>Il punteggio verrà assegnato se l'operatore economico si impegnerà a non installare videogiochi con vincite in denaro nell'area in concessione.</p>
PROPOSTA GESTIONALE RIVOLTA A BAMBINI E RAGAZZI			

A.6	Organizzazione di eventi gratuiti, rivolti a bambini e ragazzi, compatibili con i regolamenti comunali e la vocazione naturalistica dell'area	5 (D)	Il concorrente dovrà produrre una relazione nella quale dettaglia specificatamente gli eventi gratuiti, rivolti a bambini e ragazzi, compatibili con i regolamenti comunali e la vocazione naturalistica dell'area, che si impegna ad organizzare annualmente. Potranno essere proposte attività ricreative, attività di animazione nonché attività psicomotoria. che Non saranno valutate iniziative troppo generiche o indeterminate nei contenuti. Verranno premiate le proposte che in termini quali-quantitativi saranno in grado di migliorare l'attrattività del posto per bambini e ragazzi. Saranno privilegiate proposte che offriranno un programma con appuntamenti periodici, non concentrati nel esclusivamente nel periodo di maggiore affluenza turistica.
-----	--	--------------	--

PROPOSTA PER LA STAGIONE ESTIVA 2025

A.7	Proposta per l'utilizzo e la gestione provvisoria dell'area nella stagione estiva 2025	5 (D)	Il concorrente dovrà elaborare una proposta progettuale per l'utilizzo e la gestione provvisoria dell'area nella stagione estiva 2025, durante la quale molto probabilmente non sarà possibile portare a conclusione il piano di investimenti previsti. Rispettando i limiti dimensionali di occupazione previsti per la proposta definitiva, il concorrente potrà proporre l'utilizzo di installazioni temporanee, sia per la somministrazione di alimenti e bevande che per l'intrattenimento dei bambini, per rendere accogliente ed attrattiva per bambini e ragazzi l'intera area. Alla proposta dovrà essere allegato il relativo cronoprogramma. Saranno premiate le proposte che valorizzeranno al meglio l'area, a favore di bambini e ragazzi, nella stagione estiva 2025.
-----	---	--------------	---

A.8	Precedenti esperienze in attività coerenti con quelle oggetto di concessione , debitamente documentate. Si precisa che per attività analoghe a quelle oggetto di concessione si intendono attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (art.75	8 (T)	CASO A) Esperienza posseduta dall'operatore economico concorrente (scia per esercizio attività/ titolo equivalente intestata/o al concorrente) i punteggi verranno attribuiti come di seguito riportato: 1 punto per anno solare per massimo 8 anni- max 8 punti attribuibili (verrà attribuito il punteggio se nel corso dell'anno solare l'attività è stata esercitata per almeno 6 mesi)
-----	--	--------------	--

<p>comma 1 L.R.22/2021) quali bar, ristoranti...</p> <p>Sono incluse le attività elencate nella L.R.22/2021 all'art.82 comma 1 lettere b),d), e),f)</p> <p>Sono escluse le attività elencate nella L.R.22/2021 all'art.82 comma 1 lettere a),c), g), h)</p>	<p>N.B. Saranno valutate le esperienze dal 2017 al 2024 (ultimi 8 anni).</p> <p>CASO B) Esperienza posseduta da soggetto diverso dall'operatore economico concorrente (socio di maggioranza persona fisica o giuridica del concorrente, rappresentante legale o preposto) i punteggi verranno attribuiti come di seguito riportato: 0,5 punti per anno solare per massimo 8 anni- max 4 punti attribuibili (verrà attribuito il punteggio se nel corso dell'anno solare l'attività è stata esercitata per almeno 6 mesi)</p> <p>N.B. Saranno valutate le esperienze dal 2017 al 2024 (ultimi 8 anni).</p> <p>N.B.1 L'elenco dei soggetti alla cui esperienza verrà attribuito punteggio a è tassativo, non si attribuirà punteggio ad altri soggetti.</p> <p>N.B.2 Posso essere sommate le esperienze di soggetti diversi, purché non riferite al medesimo arco temporale.</p> <p>N.B.3L'esperienza dovrà essere debitamente dimostrata tramite:</p> <ul style="list-style-type: none"> -presentazione di scia per esercizio attività/titolo equivalente intestata/o al socio di maggioranza persona fisica o giuridica del concorrente, rappresentante legale o preposto; -presentazione di scia esercizio attività/titolo equivalente intestata a società nella quale uno dei soggetti sopra elencati (socio di maggioranza persona fisica o giuridica, rappresentante legale o preposto) riveste il ruolo di rappresentate legale, socio di maggioranza persona fisica o giuridica o preposto; - presentazione di contratto di lavoro del socio di maggioranza, rappresentante legale o preposto quale dipendente di attività di somministrazione di alimenti e bevande. <p>In caso di esperienza maturata quale dipendente di attività, essa verrà valutata solo se relativa ad assunzioni nel livello dei quadri o nei livelli 1°-2°-3°-4° del CCNL relativo ai pubblici esercizi, alla ristorazione collettiva e commerciale ed al turismo o analoghi inquadramenti in CCNL differenti.</p>
---	---

			CASO C) Esperienza posseduta parte in tipologia A), parte in tipologia B) Potranno essere sommate le esperienze, purché non riferite al medesimo anno solare.
--	--	--	---

Il concorrente è escluso dalla procedura nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla soglia minima di sbarramento pari a 50 punti nell'offerta tecnica.

17.2 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

Per ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale (identificati dalle lettera "D" nella tabella di cui sopra) la Commissione procederà attraverso il seguente metodo valutativo c.d. discrezionale: attribuzione del corrispondente valore numerico a ciascun giudizio (con possibilità di attribuire coefficienti intermedi, in caso di giudizi intermedi):

Giudizio	Coefficiente	Criteri di giudizio
Eccellente	1,0	trattazione con piena rispondenza alle aspettative
Ottimo	0,8	trattazione completa e con ottima rispondenza alle aspettative
Buono	0,6	trattazione con buona rispondenza alle aspettative
Discreto	0,4	trattazione appena esauriente ma sufficientemente alle aspettative
Modesto	0,2	trattazione sintetica e lacunosa, non del tutto rispondente alle aspettative
Assente o irrilevante	0,0	trattazione assente o insufficiente e/o che denota nulla o scarsa rispondenza con le aspettative

trasformando la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Quanto agli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare identificato dalla lettera "T" nella tabella , il relativo punteggio è assegnato in valore assoluto, sulla base delle indicazioni in essa riportate.

INDICAZIONI IN CASO DI UN SOLO CONCORRENTE AMMESSO

Se vi è un solo concorrente ammesso, verrà comunque effettuata la valutazione dell'offerta tecnica al fine della verifica del raggiungimento della soglia di sbarramento indicata.

Nelle operazioni matematiche effettuate verranno usate le prime tre cifre decimali con arrotondamento all'unità superiore o inferiore qualora la quarta cifra decimale risulti pari, superiore o inferiore a cinque.

ATTENZIONE: L'offerta tecnica dell'aggiudicatario costituisce obbligazione contrattuale specifica, senza ulteriori oneri per l'Ente stazione appaltante, e integra automaticamente la documentazione posta a base di gara e confluisce nel contratto da stipulare anche qualora non sia materialmente allegata o richiamata da questo.

17.3 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Quanto all'offerta economica, è attribuito all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la:

Formula concava alla migliore offerta interdipendente

$$C_i = (A_i/A_{\max})^\alpha$$

dove

C_i = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo

A_i = rialzo percentuale del concorrente *i*-esimo

A_{\max} = rialzo percentuale più conveniente

$\alpha = 0,5$

17.4 METODO DI CALCOLO DEI PUNTEGGI

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procede, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il seguente metodo: aggregativo compensatore

Il punteggio per il concorrente *i*-esimo è dato dalla seguente formula:

$$P_i = \sum_{x=1}^n C_{xi} \cdot P_x$$

dove

P_i = punteggio del concorrente *i*-esimo

C_{xi} = coefficiente criterio di valutazione *X* per il concorrente *i*-esimo

P_x = punteggio criterio *X*

$X = 1, 2, \dots, n$ [indicare il valore di *n*, ovvero il numero di criteri di valutazione]

18. COMMISSIONE GIUDICATRICE

La commissione giudicatrice è nominata dal Dirigente Servizio Gare dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a *n*. 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto della concessione. In capo ai commissari non devono

sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'articolo 93 comma 5 del Codice dei contratti. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione.

La composizione della commissione giudicatrice e i curricula dei componenti sono pubblicati sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente".

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti, può riunirsi anche con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni.

Per la valutazione dell'adeguatezza e sostenibilità del piano economico e finanziario allegato all'offerta economica, la commissione potrà essere integrata con un componente esperto in materia.

19. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

La prima sessione pubblica ha luogo il giorno **24/06/2025 alle ore 10:00** presso l'ufficio del direttore responsabile del Servizio Gare e vi potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico del Comune di San Benedetto del Tronto almeno due giorni prima della data fissata.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico del Comune di San Benedetto del Tronto almeno due giorni prima della data fissata.

20. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il responsabile del procedimento della fase di affidamento procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti.

A seguire procederà:

-a verificare che il plico principale contenga al suo interno 3 plichi denominati busta A, busta B e busta C e che gli stessi siano integri, debitamente sigillati e controfirmati.

- all'apertura del plico denominato "busta A" e a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il responsabile del procedimento della fase di affidamento procederà a:

-verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;

-attivare la procedura di soccorso istruttorio di cui al precedente punto 13;

- redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;

-qualora ci sia un concorrente che, anche a seguito dell'attivazione del soccorso istruttorio, non abbia presentato documentazione amministrativa conforme, il responsabile del procedimento della fase di affidamento formulerà proposta di esclusione del concorrente al dirigente del settore

proponente il quale adotterà apposito provvedimento amministrativo che verrà comunicato entro cinque giorni al concorrente escluso.

Una volta terminato il controllo della documentazione amministrativa, il responsabile del procedimento della fase di affidamento procederà a consegnare le buste "B" e "C" al presidente della commissione giudicatrice.

21. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE

La data e l'ora in cui si procede all'apertura delle offerte tecniche ed economiche sono comunicate mezzo avviso sulla pagina web dedicata alla procedura sul sito istituzionale dell'ente ai concorrenti ammessi alla presente fase della procedura, con almeno due giorni di anticipo.

La commissione giudicatrice, in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta concernente l'offerta tecnica ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente disciplinare.

In una o più sedute riservate la commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicate nel presente avviso.

I concorrenti che non raggiungeranno la soglia di sbarramento di 50 punti saranno esclusi dalla fase successiva della procedura.

Successivamente in seduta pubblica la commissione procederà alla lettura dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica e all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione, che avverrà in successiva seduta riservata.

Nella seduta riservata alla valutazione dell'offerta economica, la commissione procederà:

--alla valutazione dell'adeguatezza e sostenibilità del piano economico finanziario prodotto;

--all'attribuzione del punteggio all'offerta economica

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.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, in seduta pubblica, redige la graduatoria e formula la proposta di aggiudicazione.

Si provvederà alla concessione anche in caso di un'unica offerta valida.

22. AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

Il responsabile del procedimento della fase di affidamento procederà alla comprova di tutti i requisiti dichiarati dal concorrente primo in graduatoria.

Il responsabile del procedimento della fase di affidamento può discrezionalmente procedere contestualmente alla comprova dei requisiti dichiarati dagli altri concorrenti.

In caso di esito negativo delle verifiche, si procede all'esclusione e ai provvedimenti conseguenti.

Successivamente si procede a ricalcolare i punteggi e a riformulare la graduatoria procedendo altresì, alle verifiche nei termini sopra indicati, se non già effettuate. Nell'ipotesi di ulteriore esito negativo delle verifiche si procede nei termini sopra detti, scorrendo la graduatoria.

Il dirigente responsabile del servizio proponente provvederà all'approvazione dei verbali di gara e, preso atto delle verifiche effettuate, ad aggiudicare la concessione.

Dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione decorrono i tempi per l'avvio dell'attività come indicati in sede di gara.

La stipula del contratto avverrà entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, in forma di scrittura privata e con oneri di registrazione a carico dell'aggiudicatario.

Per la stipula del contratto, e comunque prima dell'avvio dell'attività, l'aggiudicatario dovrà produrre:

- **una garanzia, denominata "garanzia definitiva"**, a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione, pari a cinque annualità del canone annuale offerto arrotondato al migliaio di euro per eccesso, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, di importo pari a quello del canone annuale offerto.

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata digitalmente; essa deve essere altresì verificabile telematicamente presso l'emittente ovvero gestita in tutte le fasi mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi dell'articolo 8-ter, comma 1, del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, o su registri elettronici qualificati ai sensi del Regolamento (UE) n. 910/2014. Le piattaforme, operanti con tecnologie basate su registri distribuiti o su registri elettronici, sono conformi alle caratteristiche stabilite dall'AGID con il provvedimento di cui all'articolo 26, comma 1.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia deve avere efficacia per tutta la durata contrattuale e sarà svincolata con provvedimento espresso dal Comune dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e la verifica dello stato dei luoghi.

-**Polizze assicurative** come indicato nel capitolato d'oneri all'articolo 8.

-Il soggetto aggiudicatario, a semplice richiesta dell'Ente, entro trenta giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà provvedere al pagamento dell'indennizzo ex art.11 del Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio, riconosciuto al precedente concessionario, definito nell'accordo sottoscritto in data 01 Dicembre 2023 pari ad € 30.000,00 (Iva esclusa se dovuta)

La stazione appaltante si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di decidere, di non procedere all'aggiudicazione per sopraggiunte motivazioni di interesse pubblico.

23. ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti della procedura è consentito nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di

diritto di accesso ai documenti amministrativi (art.22 e seguenti L. 241/1990 e s.m.e.i. nonché art.35 D.Lgs 36/2023 e s.m.e.i.) mediante richiesta mezzo pec all'indirizzo istituzionale dell'ente concedente.

24. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

La tutela giurisdizionale davanti al giudice amministrativo è disciplinata dal codice del processo amministrativo approvato dal D.lgs. n. 104/2010. Eventuali ricorsi potranno essere proposti al Tar Marche nei termini indicati dall'art.120, comma 5, del citato decreto.

Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di Ascoli Piceno, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

25. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Definizione e riferimenti.

Il Regolamento Europeo UE/2016/679 (di seguito "Regolamento" o "GDPR") stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché norme relative alla libera circolazione di tali dati.

In osservanza al principio di trasparenza previsto dall'art. 5 del Regolamento, il Comune di San Benedetto del Tronto come sopra identificato, in qualità di Titolare del Trattamento, Le fornisce le informazioni richieste dall'art. 13 del Regolamento.

1. Natura dei dati trattati.

Per le finalità a seguire indicate, il Titolare tratterà dati personali dei soggetti interessati e, ove richiesto ed autorizzato da norme di legge, dei relativi familiari, di natura comune, quali identificativi e di contatto (nome, cognome, codice fiscale, e-mail, numero telefonico), esperienze lavorative, titoli di studio ed ogni altra informazione curriculare richiesta nel bando di gara.

Tratterà altresì dati di natura particolare, ex art. 9 GDPR, da Lei direttamente conferiti, ove di interesse per la posizione in essere.

Potrà trattare dati relativi a condanne penali e reati se richiesti da norme di legge e per le relative finalità (art. 10 Reg. UE 2016/679).

2. Finalità e basi giuridiche del trattamento dei dati personali

Tutti i dati personali sono trattati per adempiere agli obblighi previsti da leggi, da regolamenti, dalla normativa comunitaria ai quali è soggetto il Titolare del trattamento (art.6, par. 1, lett. c), Reg. UE 2016/679); per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare del trattamento (articolo 6, par. 1, lett. e), Reg. UE 679/2016), nonché per l'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte (art. 6, par. 1, lett. b), Reg. UE 2016/679), ovvero:

per l'inserimento nelle anagrafiche e nei database informatici dell'Ente (articolo 6, par. 1, lett. b), Reg. UE 2016/679);

per lo svolgimento della procedura di gara (articolo 6, par. 1, lett. e) Reg. UE 679/2016);

per la gestione di obblighi di natura contabile e fiscale (art.6, par. 1, lett. c) Reg. UE 2016/679);

per la gestione degli oneri derivanti dalla stipulazione del contratto (art.6, par. 1, lett. c) Reg. UE 2016/679);

Per la rendicontazione nei confronti degli Enti ai quali la normativa riconosce poteri di monitoraggio e controllo nei confronti dell'Ente (art.6, par. 1, lett. c) Reg. UE 2016/679);
per ottemperare a specifiche richieste dell'Interessato (art.6, par. 1, lett. c) Reg. UE 2016/679);
per ottemperare agli obblighi di trasparenza (art.6, par. 1, lett. c) Reg. UE 2016/679);
per la gestione di eventuali contenziosi che dovessero insorgere dal rapporto (art. 6, par. 1, lett. b), Reg. UE 2016/679).

Il trattamento dei dati di natura particolare è necessario per motivi di interesse pubblico rilevante (art. 9, par. 2, lett. g) GDPR).

3. Le modalità del trattamento dei dati personali

Il trattamento dei Suoi dati personali avviene presso gli uffici del Titolare, o qualora fosse necessario, presso i Responsabili del Trattamento, utilizzando sia supporti cartacei che informatici, anche attraverso strumenti automatizzati atti a memorizzare, gestire e trasmettere i dati stessi, con l'osservanza di ogni misura cautelativa, che ne garantisca la sicurezza e la riservatezza. Il trattamento si svilupperà in modo da ridurre al minimo il rischio di distruzione o perdita, di accesso non autorizzato, di trattamento non conforme alle finalità della raccolta dei dati stessi. I Suoi dati personali sono trattati nel rispetto del principio di minimizzazione, esattezza, liceità, proporzionalità ai sensi dell'art. 5 GDPR.

4. Natura della raccolta e conseguenze di un eventuale mancato conferimento dei dati personali

Il conferimento dei Suoi dati personali è obbligatorio per le finalità previste al paragrafo 2. Il loro mancato conferimento comporta la mancata partecipazione e/o svolgimento della procedura di gara, nonché il mancato adempimento degli eventuali obblighi di legge. I Suoi dati sono conservati presso l'Ente e i conservatori esterni. Qualora fosse necessario i Suoi dati possono essere conservati anche da parte degli altri soggetti indicati al paragrafo 5.

5. Comunicazione e diffusione dei dati personali

I Suoi dati personali, qualora fosse necessario, saranno comunicati a:

soggetti la cui facoltà di accesso ai dati è riconosciuta dall'ordinamento e nei limiti dello stesso;
collaboratori, dipendenti, fornitori e consulenti del Titolare, nell'ambito delle relative mansioni e/o di eventuali obblighi contrattuali, compresi i Responsabili dei trattamenti e gli Incaricati, nominati ai sensi del Regolamento 679/2016/UE;

persone fisiche e/o giuridiche, pubbliche e/o private, quando la comunicazione risulti necessaria o funzionale allo svolgimento dell'attività del Titolare;

istituti di credito per la gestione d'incassi e pagamenti;

professionisti del settore legale, consulenti privacy e sicurezza, pubblici ufficiali;

interessati ad esercitare diritto di accesso ai sensi della Legge 241/90, nel rispetto delle procedure e delle garanzie;

pubbliche autorità, ove richiesto dagli obblighi di legge.

Nel rispetto dei principi di cui all'art. 5 GDPR, i dati personali potranno essere diffusi nel portale dell'Ente in ottemperanza agli obblighi di trasparenza in capo all'Ente medesimo.

Eventuali dati particolari a Lei riferibili, afferenti alla salute, e/o rilevatori di un disagio economico non possono in alcun modo essere diffusi.

I Suoi dati personali non saranno oggetto di trasferimento al di fuori dallo Spazio Economico Europeo.

6. Periodo di conservazione

Il periodo di conservazione dei singoli documenti, cartacei e digitali, è illimitato, salvo piano di conservazione e di scarto dell'Ente.

7. Diritti dell'Interessato

In ogni momento potrà esercitare, nei confronti del Titolare, i Suoi diritti previsti dagli artt. 15-22 del Regolamento.

In particolare, in qualsiasi momento, Lei avrà il diritto di chiedere:

l'accesso ai Suoi dati personali;

la loro rettifica in caso di inesattezza degli stessi;

la cancellazione;

la limitazione del loro trattamento.

Avrà inoltre:

il diritto di opporsi al loro trattamento se trattati per il perseguimento di un legittimo interesse del Titolare del Trattamento, qualora ritenesse violati i propri diritti e libertà fondamentali;

il diritto di non essere sottoposto a una decisione basata unicamente su un trattamento decisionale automatizzato, tra cui la profilazione, nei limiti di cui all'art. 22 GDPR;

il diritto a chiedere che i dati che Lei ha fornito al Titolare siano trasferiti ad un altro titolare («diritto alla portabilità»), nel caso in cui il trattamento si basi sul Suo consenso o su un contratto con Lei stipulato e venga effettuato con mezzi automatizzati;

il diritto di ricevere in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico, i dati personali a Lei riferibili;

il diritto a proporre reclamo all'autorità di controllo (Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali).

Si rammenta che i diritti di cui sopra possono conoscere legittime limitazioni in virtù del ruolo e funzioni istituzionali rivestite dal Titolare, conformemente al disposto di cui all'art. 23 GDPR, specialmente lettera "e", meglio declinati nel D.lgs. n.196/03 e delle specifiche normative dell'ordinamento italiano poste a presidio di interessi ritenuti rilevanti per lo Stato.

In particolare, potranno essere compressi i diritti alla cancellazione dei dati ove ciò contrasti con l'obbligo di conservazione documentale in capo all'Ente pubblico conforme al piano di conservazione e di scarto adottato, ed il diritto all'accesso ove ciò pregiudichi esigenze di interesse pubblico anche a tutela di terzi controinteressati.

Tali eventuali limitazioni saranno opposte ed adeguatamente motivate in sede di riscontro a seguito dell'esercizio dei diritti da parte dell'interessato, che sarà fornito nel termine massimo di 1 mese, salvo proroga motivata di ulteriori 2 mesi, comunque preannunciata entro il primo mese.

Per l'esercizio dei diritti richiamati potrà avvalersi del già comunicato canale di contatto del Titolare, nonché di quello del Responsabile della Protezione dei dati: Morolabs srl nella persona dell'avv. Massimiliano Galeazzi e-mail dpo@morolabs.it PEC morolabs@legalmail.it

San Benedetto del Tronto li 23/05/2025

Il Responsabile del Procedimento della fase di affidamento

Dott. Ing. Antonella D'Angelo²

Il Dirigente Servizio Gare

Dott. Stefano Zanieri²

² Firma autografa sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, co. 2, del D.lgs. 39/93