



# Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

*AREA TECNICA*

*Servizio Patrimonio*

**“ CONCESSIONE DELL’AREA COMUNALE DI PIAZZA SAN PIO PER LA  
GESTIONE/REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DA ADIBIRE A SOMMINISTRAZIONE DI  
ALIMENTI E BEVANDE”**

**BANDO DI GARA**

**IL RESPONSABILE AREA TECNICA**

In esecuzione della determinazione n° 336 del 04/07/2025, esecutiva ai sensi di legge,

**RENDE NOTO**

Che è indetta procedura aperta, ai sensi dell’art. 71 del D.Lgs n° 36/2023, per la concessione di area pubblica per la gestione/realizzazione di una struttura da adibire a somministrazione di alimenti e bevande dell’area comunale sita in Piazza San Pio.

La concessione dell’area è effettuata alle condizioni di cui al presente bando.

## **ART. 1 –OGGETTO**

Il presente bando ha per oggetto la concessione dell’area pubblica sita in Piazza S. Pio da destinare alla realizzazione e/o gestione di una struttura funzionale all’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L’attività di gestione dovrà avvenire per almeno 11 (undici) mesi all’anno, di ciascun anno di durata della concessione.

La struttura dovrà essere adibita alla somministrazione di alimenti e bevande.

## **ART. 2 – DURATA**

La durata della concessione è stabilita in anni 10 (dieci) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

## **ART. 3 – AREA OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CARATTERISTICHE DEL CHIOSCO BAR DA REALIZZARE**

L’area oggetto della concessione è individuata in Piazza San Pio, come meglio identificata nella planimetria allegata al presente bando (allegato 1). Il realizzando chiosco dovrà avere una tipologia che si integri con il contesto dell’area. Il chiosco dovrà essere allacciato al pubblico acquedotto e rete fognaria ed essere dotato di impianto elettrico certificato. Gli oneri economici correlati agli interventi sopra elencati saranno a totale carico del concessionario.

L’aggiudicatario potrà indifferentemente acquisire il chiosco costruito dal precedente concessionario, dietro eventuale corrispettivo da concordare in ambito privatistico, oppure realizzare una nuova struttura, previa acquisizione dei titoli abilitativi previsti; in questo secondo caso il precedente gestore dovrà completare la rimozione del chiosco esistente entro il termine di gg. 15.

## **ART. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli operatori economici quali gli imprenditori individuali, anche artigiani, le società, le cooperative e i raggruppamenti temporanei

di concorrenti (quest'ultimi, prima della presentazione dell'offerta, dovranno aver conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprimerà l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti). Tutti i soggetti interessati devono essere iscritti alla Centrale Unica di Committenza "CUC Serre" con sede a Mendicino (CS). Reperibile al seguente link:<https://cucserre.trasparenza.com>.

La mancata iscrizione alla CUC comporta l'esclusione automatica dalla procedura.

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

- a) requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 "requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" del D. Lgs n. 59 del 26.03.2010, così come modificato ed integrato dal Decreto Legislativo 06.agosto.2012 n. 147;
- b) non trovarsi in alcuna delle clausole di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs.36/2023 e salvo modifiche ed integrazioni e in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- c) di essere iscritto presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato per la tipologia di attività oggetto di bando;

## **ART. 5 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

La costruzione della struttura terrà conto delle vigenti normative urbanistiche edilizie ed igienico sanitarie.

Saranno a carico del concessionario:

Le spese di progettazione, autorizzazione e realizzazione del manufatto, compresi i costi relativi all'allaccio ed alla fornitura di tutte le utenze, l'occupazione del suolo pubblico nonché la manutenzione e la pulizia del locale e dell'area adibita a de hors;

Le spese per la realizzazione delle reti idriche e fognarie, per le reti elettriche, di illuminazione, di videosorveglianza e quant'altro necessario per l'attivazione del chiosco oltre alle spese per le utenze e imposte (rifiuti, pubblicità ecc...);

L'obbligo di attivarsi per ottenere le dovute autorizzazioni edilizie, sanitarie, ecc., necessarie per la realizzazione delle strutture e l'esercizio della attività;

L'obbligo di garantire il mantenimento dell'area in perfetto stato di conservazione ed efficienza;

L'assunzione di ogni onere e adempimento in tema di sicurezza in base alla normativa vigente e manutentivo del chiosco;

Il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle altre norme che disciplinano l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

La stipula di idonea polizza assicurativa che sollevi l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per danni verso terzi;

L'acquisizione di tutte le autorizzazioni e/o pareri necessari propedeutici alla realizzazione dell'intervento, sul quale graverà anche il rischio connesso con la mancata acquisizione degli stessi;

L'obbligo di pagare la tassa dovuta per la fruizione del servizio relativo allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni ed assimilati, secondo le modalità indicate dal vigente regolamento comunale sulla TARI;

L'obbligo di pagare il canone per l'occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche nella misura di € 20,00 mq/anno o dell'importo offerto in sede di gara, con versamento anticipato da eseguire entro il 31 gennaio dell'anno di riferimento;

L'obbligo di assumersi integralmente tutti gli oneri relativi a danneggiamenti di qualsiasi natura, provocati dai terzi fruitori o dal proprio personale, o dovuti a degrado, intervenuti dopo la consegna dell'area interessata;

L'obbligo di risarcimento per danni causati a qualunque persona o cosa, connessi alla gestione dell'area verde attrezzata;

L'obbligo, allo scadere dei 10 anni - se l'Ente non intende riassegnare l'area o il gestore non vuole partecipare alla nuova gara - di procedere allo smontaggio della struttura ed alla rimessa in pristino del sito.

#### **ART. 6 GARANZIE**

- All'atto della stipula della convenzione il concessionario dovrà prestare idonea cauzione nella misura pari a n° 1 (una) annualità del canone di concessione.
- La cauzione costituita nelle forme di legge, è prestata a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione da sottoscrivere, del risarcimento danni, nonché delle spese che eventualmente l'Amministrazione Comunale dovesse sostenere durante la concessione, per fatto imputabile al concessionario, a causa di inadempimento o inesatto adempimento dei suoi obblighi, compreso l'onere della gestione e pulizia dell'area oggetto di concessione. La suddetta cauzione verrà in ogni caso incamerata qualora il concessionario dovesse, senza valido e giustificato motivo, chiedere l'interruzione del rapporto contrattuale durante la durata della concessione o comunque di fatto interrompere il servizio senza preavviso o giustificato motivo. Resta salvo ed impregiudicato per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. Il concessionario dovrà reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto avvalersi in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro 30 giorni dalla richiesta scritta del comune.
- Il pagamento della cauzione dovrà avvenire a mezzo versamento da effettuarsi, in favore del Comune di Castrolibero, presso la Tesoreria Comunale secondo le modalità che saranno comunicate all'affidatario del bene prima della sottoscrizione della convenzione.
- Qualora tale cauzione venga prestata tramite fidejussione, la stessa deve possedere i seguenti requisiti: a. emessa da compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario, iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 285/93, autorizzato al ramo cauzioni; b. risulta escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc; c. riporta l'esplicita rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) e ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc; d. risulta escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune.
- La fideiussione ha efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale sarà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione della concessione.
- Il concessionario è tenuto inoltre alla stipula di adeguata polizza di R.C.T. a tutela della sicurezza e della incolumità degli utenti delle strutture per tutto il periodo di durata della concessione, vincolata al Comune di Castrolibero, con un massimale per sinistro pari ad almeno 1.000.000,00 euro (unmilione/00). La polizza dovrà inoltre garantire i danni arrecati nell'immobile a terzi o a beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile stesso, manlevando il Concedente da ogni responsabilità.
- Il concessionario dovrà, alla firma del contratto, consegnare copia della polizza unitamente alla quietanza di pagamento del premio e dovrà, a sua esclusiva cura, trasmettere al Comune tutte le quietanze previste per gli anni successivi.

#### **ART. 7 – TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire, mediante l'utilizzo della piattaforma elettronica di negoziazione istituita presso la Centrale Unica di Committenza denominata "CUC Serre" con sede in Mendicino (CS), giusta Convenzione del 16/01/2016, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO 28/07/2025, la seguente documentazione:

A – Documentazione Amministrativa;

B – Documentazione Tecnica;

### C – Proposta Economica.

La busta A – “Documentazione Amministrativa” dovrà contenere, a pena d’esclusione, la seguente documentazione per l’ammissione alla gara:

- A) ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA, resa ai sensi del DPR 445/2000, ESCLUSIVAMENTE nello schema predisposto dall’Ufficio e allegata al presente invito, debitamente compilata e sottoscritta, alla quale dovrà essere unita copia fotostatica di valido documento di identità del legale rappresentante sottoscrittore. Il concorrente è obbligato ad indicare il domicilio eletto per le comunicazioni e l’indirizzo di posta elettronica o posta elettronica certificata, al fine dell’invio delle comunicazioni;
- B) Copia del documento di identità in corso di validità;
- C) Certificato camerale di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato per la tipologia di attività oggetto di bando;
- D) Documentazione attestante il possesso dei requisiti per la somministrazione di alimenti e bevande;

La busta B – “Documentazione Tecnica” dovrà contenere, a pena d’esclusione, la seguente documentazione per l’ammissione alla gara:

- a) PROGETTO DEL CHIOSCO. Il progetto dovrà essere redatto in scala opportuna per poter evidenziare le dimensioni della struttura, l’architettura, la tipologia, i materiali usati e l’inserimento armonico nel contesto circostante; dovranno altresì essere rispettati i requisiti igienico sanitari e di sicurezza previsti dalla normativa vigente ed indicati i relativi tempi necessari per l’avvio dell’attività (non superiore a novanta giorni). E’ richiesto inoltre almeno un lay-out contenente un’ipotesi di sistemazione di tavoli, sedie, ed eventuali arredi nell’area in concessione.

Nel caso di acquisto del locale chiosco esistente, di proprietà della precedente concessionaria, dovrà essere allegata specifica attestazione sottoscritta dalle parti, nella quale dovrà essere dichiarato che in caso di aggiudicazione della concessione, si procederà a stipulare formale atto di acquisto della stessa struttura esistente, nel termine massimo di mesi 2 dalla data di aggiudicazione. In tal caso l’elaborato progettuale del chiosco dovrà rappresentare lo stato di fatto del locale in questione nonché gli eventuali interventi migliorativi che si intendono apportare.

- b) RELAZIONE descrittiva che illustri sinteticamente il progetto tecnico gestionale del chiosco, descrivendo in particolare l’organizzazione dell’attività, il numero di personale utilizzato e la qualificazione professionale dello stesso; dovrà essere descritto il progetto di allestimento dell’immobile, indicando ad esempio la dotazione di attrezzature e complementi di arredo la sistemazione degli spazi esterni, la necessità di occupazione di suolo pubblico o di pedane con tavoli e sedie, la caratterizzazione dell’esercizio e la tipologia di insegna (se prevista); dovrà essere indicato l’orario di apertura e chiusura del chiosco e delle attività che si intende svolgere; dovranno altresì essere specificate le eventuali proposte, iscrizioni, certificazioni.

La busta C – “Proposta Economica” dovrà contenere, a pena d’esclusione, la seguente documentazione per l’ammissione alla gara:

- C) OFFERTA. La proposta economica, presentata come da schema allegato al presente invito, sottoscritta dal soggetto partecipante e corredata della marca da bollo da 16,00 euro, dovrà indicare, in cifre e in lettere, il canone concessorio annuo da corrispondere all’Amministrazione Comunale a fronte della concessione di 50 mq di area pubblica; il

canone non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 sul quale dovranno essere formulate le offerte economiche al rialzo a partire da € 50,00 (euro cinquanta/00 o multipli);

Il canone di concessione, definito con la procedura di gara, sarà aggiornato annualmente in aumento pari all'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT (mese di riferimento quello di sottoscrizione del contratto).

#### **ART. 8 – CRITERI E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione della concessione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo maggiore (tecnico + economico), attribuendo 35/100 punti all'offerta economica e 65/100 al progetto complessivo del nuovo punto di ristoro (strutturale, gestionale, ecc.).

Il punteggio verrà quindi così attribuito:

**OFFERTA ECONOMICA:** max 35 punti. Il punteggio verrà commisurato all'offerta in rialzo rispetto al canone a base di gara, secondo la seguente formula:

(OFFERTA in esame) (moltiplicato x35) (diviso l'offerta migliore)

**OFFERTA TECNICA:** max 65 punti. L'offerta tecnica sarà desunta da apposita documentazione che dovrà sviluppare i seguenti temi e criteri oggetto di valutazione:

##### **1. QUALITÀ DEL PROGETTO DI ALLESTIMENTO DEL CHIOSCO (Massimo 15 punti)**

Il concorrente dovrà presentare la seguente documentazione:

- descrizione dell'allestimento interno e degli interventi ritenuti necessari per rendere la struttura efficiente e funzionale allo scopo (max 5 fasciate in formato A4);
- piante quotate degli ingombri degli arredi e delle attrezzature interni ed esterni, nonché delle opere di manutenzione/miglioramento offerte (max 2 fasciate in formato A3);
- lay-out contenente un'ipotesi di sistemazione dei tavoli e delle sedie nell'area in concessione, e comunque ogni altro elaborato che possa servire per una maggiore comprensione della proposta (max 2 fasciate in formato A3);

Sarà valutata positivamente la qualità tecnica ed estetica dell'allestimento e degli arredi, la razionalità della gestione degli spazi, la fruibilità delle aree interne ed esterne nonché le opere di manutenzione straordinaria e miglioramento offerte.

##### **2. QUALITÀ DEL PROGETTO DI MANUTENZIONE/GESTIONE AREE A VERDE DI PERTINENZA (max 20 punti)**

Il concorrente dovrà presentare la seguente documentazione:

- relazione (max 5 fasciate in formato A4) contenente il piano dettagliato della manutenzione e gestione delle aree a verde, con indicazione delle opere da eseguirsi durante l'anno solare, dalla entità delle stesse, quindi, sostanzialmente, della individuazione di tali opere nell'arco giornaliero, mensile e semestrale, nonché nella definizione di interventi programmati anche in tempi più lunghi e nella individuazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sarà valutata positivamente l'efficienza e l'efficacia del piano di manutenzione, la pianificazione e l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria.

##### **3. ESPERIENZE PREGRESSE E QUALITÀ DEL PROGETTO DI GESTIONE (MAX 30 PUNTI)**

Il concorrente dovrà presentare la seguente documentazione:

- Relazione (max 5 fasciate in formato A4) delle eventuali attività pregresse svolte dal soggetto partecipante al riguardo del tipo di attività inerente quella oggetto di concessione, con presentazione della società/imprenditore e delle eventuali attività in essere.

Il punteggio sarà attribuito nel seguente modo:

- per soggetti con documentata esperienza nel settore della somministrazione di alimenti e bevande per un periodo superiore ad anni 5 massimo punti 20
- per soggetti con documentata esperienza nel settore della somministrazione di alimenti e bevande per un periodo inferiore ad anni 5 massimo punti 15

- Relazione (max 5 facciate in formato A4) indicante giorni e orari di apertura settimanali, numero personale addetto, descrizione sommaria delle bevande e degli alimenti che s'intende somministrare, numero di posti a sedere previsto, ecc. massimo punti 5
- Relazione (max 5 facciate in formato A4) del programma dettagliato di eventuali iniziative da proporre all'Amministrazione Comunale (giornate a tema, attività ludiche per fasce d'età comprese dai 3 ai 14 anni che non prevedano il posizionamento fisso e duraturo di giochi/attrezzature, serate di spettacolo/divertimento) massimo punti 5

#### **ART. 9 – DATA DELLA GARA**

La prima seduta di gara, sarà esperita il giorno 29.07.2025 alle ore 15:00 presso il Comune di Castrolibero in Via Cimbri.

Le sedute di gara saranno pubbliche (fatta eccezione per la valutazione delle relazioni tecniche, che si terrà a porte chiuse in seduta riservata).

Al termine della fase di verifica della documentazione amministrativa, la commissione provvederà a dichiarare i soggetti ammessi alla partecipazione e successivamente procederà alla valutazione dell'offerta tecnica in seduta riservata, aggiornando, eventualmente, la seduta di apertura dell'offerta economica ad altra data.

Al termine delle operazioni di valutazione della proposta tecnica, si procederà all'apertura dell'offerta economica in seduta pubblica.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto, determinato dalla sommatoria dei singoli punteggi sopra indicati. In caso di parità di punteggio si procederà mediante sorteggio.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il concorrente aggiudicatario, mentre per l'Ente appaltante diventa tale a decorrere dalla data della stipula del contratto.

#### **ART. 10 – POSSIBILITA' DI ACQUISTO DELLA STRUTTURA ESISTENTE**

L'aggiudicatario potrà indifferentemente acquisire il chiosco costruito dal precedente concessionario, dietro eventuale corrispettivo da concordare in ambito privatistico, oppure realizzare una nuova struttura, previa acquisizione dei titoli abilitativi previsti; in questo secondo caso il precedente gestore dovrà completare la rimozione del chiosco esistente entro il termine di gg. 15.

#### **ART. 11 - ADEMPIMENTI A CARICO DELLA DITTA AGGIUDICATRICE**

Il soggetto aggiudicatario dovrà firmare il contratto di concessione nel giorno e l'ora che verranno indicati con apposita comunicazione scritta, con avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione procederà alla risoluzione del rapporto e all'affidamento della concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

Con il ritiro dell'atto concessorio la ditta si impegna ad adempiere ai seguenti obblighi:

- a) Prestare cauzione definitiva nella misura pari ad una annualità del canone di concessione e comunque di importo non inferiore a 1.000,00 euro.
- b) Farsi carico di ogni responsabilità civile e penale verso terzi derivante dall'uso e dalla gestione dell'area e degli impianti, per cui il comune resta sollevato ed indenne da ogni responsabilità per eventuali danni che possono essere arrecati a terzi e/o cose, obbligandosi in tal senso a stipulare apposita polizza assicurativa;

- c) Custodire gli atti e i documenti comprovanti la legittimità dell'occupazione e ad esibirli a richiesta del personale incaricato dall'Amministrazione.
- d) Non locare a terzi area e struttura senza il preventivo assenso dell'Ente.
- e) Farsi carico delle spese relative agli allacci idrici, fognari, per la fornitura di acqua ed energia elettrica;

Obbligarsi alla scadenza della concessione o in caso di rinuncia, revoca, decadenza, a ripristinare l'area dismessa secondo le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ART. 12 – AVVERTENZE**

L'aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta, qualora ritenuta conveniente e valida dalla Stazione Appaltante.

Il Comune si riserva a suo insindacabile giudizio di sospendere, rinviare o annullare la gara prima dell'aggiudicazione, per qualsiasi causa anche in presenza di più offerte valide, senza che le ditte concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Si precisa inoltre che il concessionario, non dovrà avere pendenze di nessun genere, anche di natura economica, fiscale e tributaria, con l'Amministrazione Comunale, ed inoltre dovrà essere acquisita apposita Certificazione relativa alla condizione di regolarità fiscale, tramite la Piattaforma Digitale Nazionale Dati, ai sensi dell'art.50 ter del D.Lgs. 82 del 7 marzo 2025, pena la decadenza della concessione, se tali pendenze non verranno tempestivamente risolte.

#### **ART. 13 – INFORMAZIONI**

Per informazioni è possibile contattare il Responsabile del Procedimento – Arch. Salvatore Mannarino, Responsabile dell'Area Tecnica – pec: [area\\_tecnica.castrolibero@smepec.it](mailto:area_tecnica.castrolibero@smepec.it)

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati richiesti alle ditte partecipanti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura di gara.

#### **ART. 14– PUBBLICAZIONE**

Il presente bando viene pubblicato sulla piattaforma della CUC Serre e all'Albo Pretorio del Comune di Castrolibero e Amministrazione Trasparente per la durata di giorni 15.

#### **ALLEGATI:**

- Modello domanda di partecipazione
- Planimetria dell'area oggetto di concessione
- Modello offerta economica
- Piano economico finanziario