

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DEL BAR - PUNTO RISTORO ED AREA ANNESSA COSTITUENTE IL COMPLESSO INDIVIDUATO COME "EX BOCCIOFILA" COMUNALE, SITUATO IN FENESTRELLE – VIA ROMA n. 27/B - DISCIPLINARE DELLA CONCESSIONE -

PREMESSO:

- che il Comune di Fenestrelle è proprietario dell'impianto noto come "ex bocciofila", sito in Fenestrelle - Via Roma n. 27/B, costituito da un locale bar - punto ristoro, composto da salone tramezzato, disimpegno, cucina, due bagni, locale direzione ed area da adibire a dehor (area situata all'interno del campo da bocce, estendentesi per l'intera lunghezza del fabbricato e sino ai pali posti nel campo da gioco); e come meglio detti locali bar e zona adibibile a dehor sono raffigurati in tinta azzurra nella planimetria esplicativa non in scala che si allega sotto la lettera "A";
- che la restante parte del campo da gioco (ricompresa tra i detti pali e la parte verso il fondo, a confine con il campo da tennis, su cui insiste inoltre il deposito attrezzi), è ricompresa nella costituenda concessione al fine di realizzarvi attività di tipo sportivo-ricreativo aperte ai cittadini, sulla base delle proposte che dovranno essere avanzate dai candidati interessati all'ottenimento della concessione; e come meglio detta porzione di campo su cui esercitare tali attività risulta raffigurata con tratto rosso nella citata planimetria esplicativa; si precisa che il Comune di Fenestrelle si riserva il diritto di occupare tale porzione del campo da gioco (individuata con tratto rosso) con l'installazione al suo interno del palco di proprietà comunale, oltre che con sedie, panche, tavoli od altro, al fine di ospitare eventi musicali o di altra natura aperti al pubblico, con sua piena discrezionalità e con preavviso di almeno 7 giorni;
- che il complesso è catastalmente censito in Catasto Fabbricati al Foglio 24, particella 800;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 30.04.2025 sono state emanate le linee di indirizzo per la concessione in gestione tramite procedura ad evidenza pubblica di detti locali, al fine di creare un'area dove avere momenti di aggregazione all'interno del Comune;

QUANTO SOPRA PREMESSO:

In esecuzione alla citata deliberazione della Giunta Comunale

SI RENDE NOTO CHE

E' indetta una procedura ad evidenza pubblica per concedere in gestione:

- 1) Il fabbricato destinato a locale bar - punto ristoro, composto da salone tramezzato, disimpegno, cucina, due bagni, locale direzione ed area da adibire a dehor (area situata all'interno del campo da bocce, estendentesi per l'intera lunghezza del fabbricato e sino ai pali posti nel campo da gioco), il tutto quale raffigurato in tinta azzurra nella planimetria esplicativa sopra allegata con la lettera "A";
- 2) la restante parte del campo da gioco (ricompresa tra i detti pali e la parte verso il fondo, a

confine con il campo da tennis, su cui insiste inoltre il deposito attrezzi), al fine di realizzarvi attività di tipo sportivo-ricreativo aperte ai cittadini, sulla base delle proposte che dovranno essere avanzate dai candidati interessati all'ottenimento della concessione, quale raffigurata con tratto rosso nella citata planimetria esplicativa.

E' fatta salva la riserva in capo al Comune di Fenestrelle di occupare la porzione del campo da gioco di cui al punto 2) che precede, con l'installazione al suo interno del palco di proprietà comunale, oltre che con sedie, panche, tavoli od altro, al fine di ospitare eventi musicali o di altra natura aperti al pubblico, con sua piena discrezionalità e con preavviso di almeno 7 giorni.

Detto complesso edilizio risulta distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Fenestrelle al Foglio di mappa n. 24, particella n. 800.

Si comunica di seguito il Disciplinare della concessione con indicazione delle modalità e dei termini per la partecipazione alla procedura e la presentazione delle offerte da parte degli interessati.

DISCIPLINARE DELLA CONCESSIONE

1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Fenestrelle (To) Via Roma nr. 8 tel. 0121.83910, PEC fenestrelle@postemailcertificata.it

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile oggetto di concessione è situato nel centro di Fenestrelle, ha ingresso da Via Roma n. 27/B, è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 24, particella 800 ed è meglio descritto nei punti 1) e 2) che precedono.

I locali sono dotati dei seguenti impianti:

- illuminazione interna/esterna fornita da impianto alimentato dalla rete di distribuzione;
- il riscaldamento con termoconvettori è gestito dalla Società MetanAlpi;
- l'alimentazione della cucina è data da impianto a metano;
- approvvigionamento idrico di acqua potabile fornito da acquedotto comunale.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Il fabbricato con l'antistante area a dehor sopra descritto al punto 1) è destinato a servizio bar – ristorazione.

3.2 La rimanente area dell'ex campo da gioco sopra descritta al punto 2) è destinata ad attività sportivo-ricreativa sulla base del progetto che ciascun interessato è tenuto e che sarà oggetto di valutazione tecnica da parte della commissione che verrà successivamente nominata, sulla base dei criteri infra descritti.

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha durata di **anni 5 (cinque)** con decorrenza dalla data di sottoscrizione dell'accordo concessorio e contestuale immissione nella detenzione del bene.

5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE

La concessione verrà aggiudicata in base all'**offerta economicamente più vantaggiosa individuata**

sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, data dalla somma dei punteggi che risulteranno assegnati dalla nominanda commissione di valutazione sulla base dei seguenti punti:

- a) **FINO AD UN MASSIMO DI 30 (TRENTA) PUNTI saranno attribuiti in ragione del maggior rialzo proposto sul canone mensile minimo fissato dall'ente.**

A tal fine si precisa che l'importo mensile minimo del canone di concessione posto a base di gara è pari a euro 300,00 (trecento/00) mensili (corrispondenti pertanto ad euro 18.000,00 (diciottomila/00) minimi per l'intero quinquennio), per cui non saranno accettate offerte di importo inferiore ai 300,00 (trecento/00) euro mensili.

La formula di calcolo del presente punteggio è la seguente:

$$\text{Punteggio assegnato} = \frac{\text{Canone offerto dal concorrente}}{\text{Canone più elevato fra quelli offerti}} \times 30$$

Esempio: presenza di tre offerte (A, B e C):

Offerta A: euro 300 mensili

Offerta B: euro 400 mensili

Offerta C: euro 1.000 mensili

Calcolo per A: $(300/1000) \times 30 = 9$ punti attribuiti

Calcolo per B: $(400/1000) \times 30 = 12$ punti attribuiti

Calcolo per C: $(1000/1000) \times 30 = 30$ punti attribuiti

- b) **FINO AD UN MASSIMO DI 70 (SETTANTA) PUNTI saranno attribuiti in ragione del servizio sportivo-ricreativo proposto, da esercitare all'interno dell'impianto.**

La valutazione delle offerte pervenute con riferimento al servizio sportivo-ricreativo rivolto ai cittadini sarà effettuata secondo i criteri riportati nella tabella sottostante

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO ASSEGNABILE
Caratterizzazione del progetto come funzionale alla pratica sportiva	20 (da 0=il progetto ha valenza culturale ma non sportiva a 20=il progetto ha un'elevata valenza sportiva)
Numero degli incontri settimanali previsti	20 (da 0=il progetto prevede un incontro settimanale a 20=il progetto prevede più incontri settimanali)
Proposta di più attività diversificate e concomitanti	10 (da 0=il progetto non prevede ulteriori attività a 10=il progetto prevede ulteriori attività)
Fornitura da parte del concessionario di materiale per la specifica attività proposta	5 (da 0=il progetto non prevede la fornitura a 5=il progetto prevede la fornitura)
Qualificazione posseduta con riguardo alla attività proposta	5 (da 0=il proponente non possiede una qualifica a 5=il proponente possiede una qualifica)
Esperienza gestionale precedentemente	5 (da 0=il proponente non possiede una

maturata con riguardo alla attività proposta	pregressa esperienza a 5=il proponente possiede pregressa esperienza)
Interventi migliorativi dell'impianto, strumentali alla gestione	5 (da 0=il progetto non prevede interventi migliorativi a 5=il progetto prevede interventi migliorativi)

MAX 70 PUNTI

Il punteggio di cui al punto b) è dato dalla somma dei singoli punteggi (tra i minimi e i massimi indicati) attribuiti dalla commissione per tutti i singoli elementi di valutazione, assegnando un coefficiente compreso tra zero ed uno a ciascun elemento sulla base della valutazione datane dalla commissione. Tali coefficienti vengono moltiplicati per i punteggi massimi attribuibili e previsti per ogni elemento di valutazione. La somma che ne risulta determina il punteggio del singolo elemento di valutazione. La somma dei vari elementi di valutazione come parametrati tramite i coefficienti, darà il punteggio totale del punto b). Sono a tal fine individuati i seguenti giudizi con relativo coefficiente numerico, da utilizzare dalla Commissione per la valutazione del progetto:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE
Eccellente	1,00
Ottimo	0,80
Buono	0,60
Sufficiente	0,40
Appena sufficiente	0,20
Non valutabile	0

L'istanza che non rechi almeno una proposta di progetto valida totalizza in ogni caso 0 punti sui 70 massimi disponibili.

Il punteggio finale è dato dalla somma dei punteggi di cui ai punti a) e b) attribuiti dalla commissione di valutazione.

In caso di parità tra i punteggi finali, sarà data preferenza all'istante con maggior esperienza pregressa documentabile nella gestione di bar/ristorazione.

6. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

I concorrenti interessati hanno l'obbligo di visionare i locali prima della scadenza del termine per la presentazione dell'istanza, previo appuntamento con il personale comunale e dovranno contestualmente sottoscrivere il verbale di visita che verrà compilato in tale occasione.

Il termine per il sopralluogo è stabilito entro le ore 10,00 del 15 maggio 2025.

Sarà escluso dalla procedura l'istante che non abbia effettuato il sopralluogo nei termini.

Il sopralluogo è finalizzato alla rilevazione dello stato dei luoghi, della condizione degli arredi e delle attrezzature ivi presenti, nell'interesse di entrambe le parti.

Il soggetto che risulterà concessionario all'esito della procedura effettuerà quindi una successiva ricognizione puntuale ed inventario dei beni presenti, in contraddittorio tra le parti, prima della sottoscrizione dell'accordo.

7. OBBLIGHI GENERALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga a gestire l'immobile con assunzione di tutti i costi di esercizio secondo quanto di seguito specificato.

La gestione deve assicurare la costante efficienza, la custodia, la pulizia, il corretto funzionamento degli impianti, delle costruzioni, delle attrezzature e dei servizi.

Sono a carico del Concessionario:

- le opere ed i lavori di manutenzione ordinaria;
- le utenze (luce, elettricità, acqua, gas);
- la gestione della sicurezza, il pagamento dello smaltimento rifiuti;
- la polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) con importo massimale da stabilirsi con l'Amministrazione comunale e con importo minimo di euro 500.000,00 per ogni sinistro, per l'utilizzo dell'immobile da parte dei soggetti ammessi e per gli eventuali danni provocati dagli stessi. Il Concessionario è tenuto a consegnare copia della polizza stipulata all'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario si impegna a comunicare preventivamente i nominativi delle ditte esecutrici degli interventi di manutenzione ordinaria.

La custodia dei locali in concessione è in capo al Concessionario.

E' vietato introdurre automezzi di qualsiasi specie all'interno dei recinti, salvo per l'esecuzione dei lavori di riparazione e manutenzione dei locali.

Qualora il Concessionario intendesse eseguire opere di miglioramento, dovrà chiedere ed ottenere previamente l'autorizzazione scritta dal Comune. In tale circostanza dovranno essere convenute le modalità per l'assunzione dell'onere della relativa spesa.

Non sarà riconosciuto dal Comune alcun impegno o debito assunto dal Concessionario in assenza della previa autorizzazione scritta da parte del Comune.

Il Concessionario si obbliga a non apportare modifiche al complesso dell'Ex Bocciofila Comunale in assenza di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario deve notificare tempestivamente per iscritto all'Amministrazione Comunale, e comunque entro e non oltre 10 giorni dalla data in cui si verificano, eventuali necessità, deficienze, guasti ed inconvenienti di carattere straordinario. Non sarà riconosciuto in capo al Comune alcun impegno o debito, anche di natura risarcitoria, in assenza della notifica tempestiva scritta effettuata al Comune in forza del presente comma.

8. REGOLAMENTAZIONE D'USO DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

L'uso dell'illuminazione è riservato strettamente alle necessità dell'attività del Concessionario.

9. BAR/PUNTO DI RISTORO

Il Concessionario avrà l'obbligo di gestire direttamente il Bar – Punto di Ristoro, con l'osservanza delle norme di legge sugli esercizi pubblici e dovrà essere munito della necessaria idoneità e qualificazione professionale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Ogni eventuale responsabilità derivante dall'esercizio del punto di ristoro è in carico al Concessionario o chi per esso lo gestisce e non potrà in alcun modo essere addossata al Comune.

Al riguardo il Concessionario dovrà attivare la citata idonea polizza assicurativa a norma di legge che preveda l'assicurazione a garanzia di responsabilità civile per danni a terzi (R.C.T.).

10. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Qualora il Concessionario non assolvesse i propri impegni e tutti gli obblighi derivanti dal presente

disciplinare, il Comune potrà disporre la risoluzione della concessione.

11. CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

Sono disposte in favore del Comune di Fenestrelle:

- una clausola risolutiva espressa per il mancato pagamento di tre o più canoni mensili, anche non consecutivi, nel medesimo anno solare;
- una clausola risolutiva espressa per il caso di mancata gestione del bar per due mesi consecutivi;
- una clausola risolutiva espressa per il caso di mancata attivazione dell'attività sportivo-ricreativa per tre mesi consecutivi.

Dette clausole risolutive sono attivabili unilateralmente, unicamente da parte del Comune e con sua piena discrezionalità, tramite comunicazione a mezzo PEC o con raccomandata A/R ed hanno l'effetto di risolvere la concessione in essere ex nunc, salvo il risarcimento del danno.

12. GARANZIA FIDEIUSSORIA

Il soggetto che risulti aggiudicatario della concessione è tenuto prima della stipula dell'accordo, a perfezionare in favore del Comune di Fenestrelle una polizza fideiussoria, a prima richiesta e senza beneficio di preventiva escussione, dell'importo di euro 1.800,00 e della durata di anni 5 a garanzia del puntuale pagamento dei canoni mensili e dei danni da chiunque arrecati all'immobile e ai beni mobili che lo corredano, che si verifichino per l'intero periodo di durata della concessione.

In alternativa al rilascio della polizza, è facoltà del concessionario versare al Comune un deposito cauzionale in denaro di pari importo.

13. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

Possono partecipare alla gara tutte le persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del presente bando e le persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I partecipanti, nel caso di aggiudicazione della concessione, dovranno impegnarsi ad adempiere a tutte le normative vigenti prima dell'apertura del complesso in oggetto.

Costituiscono cause di esclusione automatica o non automatica dalla procedura quelle previste ai sensi degli artt. 94 ss. del Dlgs 36/2023, da intendersi qui interamente richiamati. I relativi controlli saranno effettuati anteriormente alla aggiudicazione definitiva della concessione.

Si precisa inoltre che è ammessa la presentazione di una sola domanda di manifestazione di interesse da parte del medesimo soggetto.

14. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'istanza di partecipazione e la relativa documentazione tecnica ed economica dovranno essere trasmesse dai soggetti interessati secondo una delle seguenti modalità:

- a. consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Fenestrelle di un plico chiuso negli orari di apertura al pubblico (lunedì, martedì, giovedì e venerdì dalle ore 09.30 alle 12,00) contenente all'interno 3 buste anch'esse sigillate che dovranno recare la dicitura:

- **“Busta A - Documentazione Amministrativa”**: questa busta deve contenere unicamente l’istanza di partecipazione sottoscritta dal partecipante (in base al modello **Allegato 1** o analogo) unitamente alla fotocopia della carta di identità del medesimo;
 - **“Busta B – Progetto Tecnico”**: questa busta deve contenere unicamente la descrizione del progetto sportivo-ricreativo che si intende proporre, sottoscritta dal partecipante, senza alcun riferimento all’offerta economica che si intende fare;
 - **“Busta C – Offerta economica”**: questa busta deve contenere unicamente l’offerta economica, sottoscritta dal partecipante;
oppure alternativamente
- b. a mezzo raccomandata A/R con le medesime modalità di cui sopra (una plico chiuso contenente all’interno le tre buste chiuse A, B e C recanti le medesime diciture), con plico che dovrà pervenire in Comune prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte;
- c. via PEC all’indirizzo fenestrelle@postemailcertificata.it con invio che dovrà pervenire in Comune prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte, recante in allegato 3 file corrispondenti alle Buste A, B e C (protetti da password da comunicare il giorno di insediamento della commissione) recanti le medesime diciture.

ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO GIOVEDI’ 15 MAGGIO 2025.

NON SI TERRA’ CONTO DELLE ISTANZE PERVENUTE SUCCESSIVAMENTE.

NON SI TERRA’ CONTO DI OFFERTE CHE NON RECHINO LE BUSTE A, B E C O CHE SIANO PRESENTI MA NON CHIUSE O PROTETTE DA PASSWORD, COSI’ DA NON GARANTIRNE LA SEGRETEZZA SINO ALL’INIZIO DELLE OPERAZIONI.

NON SI TERRA’ CONTO DI DOMANDE CHE NON RECHINO LA SOTTOSCRIZIONE (CON MODALITA’ OLOGRAFA O DIGITALE) DI TUTTI I DOCUMENTI, OVVERO: SOTTOSCRIZIONE DELL’ISTANZA DA INSERIRE NELLA BUSTA A, DEL PROGETTO TECNICO DA INSERIRE NELLA BUSTA B E DELL’OFFERTA ECONOMICA DA INSERIRE NELLA BUSTA C.

Le operazioni di aperture delle buste si svolgeranno a cura della commissione nominanda, previa verifica della loro regolarità formale, presso la sede del Comune nel giorno ed ora che verranno comunicati con congruo anticipo mediante avviso da pubblicare sul sito istituzionale. Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale a cura della commissione.

Si procederà ad aprire, nell’ordine, le buste A, poi le buste B, infine le buste C, in seduta pubblica.

APERTURA BUSTA A

Si provvederà all’apertura delle sole istanze pervenute in tempo utile.

In tale seduta verrà esaminata la regolarità formale dei plichi e delle buste e, previa apertura della “Busta A - Documentazione Amministrativa”, la corrispondenza della documentazione amministrativa ivi contenuta rispetto alle prescrizioni del Codice dei contratti pubblici, del presente Disciplinare e della normativa comunque applicabile.

L’Amministrazione Concedente potrà richiedere eventuali integrazioni alla documentazione presentata, eventualmente sospendendo la seduta ed aggiornandola ad altra data della quale

verrà fonrita comunicazione.

APERTURA BUSTA B

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

La Commissione giudicatrice darà corso all'apertura della "Busta B - Progetto Tecnico" presentate da ciascun Concorrente, verificando la documentazione ivi contenuta. La Commissione procederà alla verifica della corrispondenza dei relativi contenuti rispetto a quanto richiesto ai fini dell'ammissione del progetto e all'attribuzione del relativo punteggio tecnico.

APERTURA BUSTA C

Nella medesima seduta pubblica la Commissione procederà all'apertura della "Busta C - Offerta Economica", presentate da ciascun Concorrente, verificando la documentazione ivi contenuta. La Commissione procederà alla verifica della corrispondenza dei relativi contenuti rispetto a quanto richiesto ai fini dell'ammissione delle relative offerte e al calcolo del relativo punteggio ovvero alla sua esclusione.

La Commissione procederà in base alla valutazione della documentazione prodotta dagli offerenti e, in base dei punteggi attribuiti, alla formazione della graduatoria provvisoria ovvero all'eventuale esclusione dalla gara dei Concorrenti non in regola con la documentazione o le cui richieste non risultino comunque conformi.

L'Amministrazione Concedente, previa verifica ed approvazione della proposta di aggiudicazione, aggiudica la Concessione. L'aggiudicazione verrà disposta dall'organo competente dell'Amministrazione Concedente. La medesima è subordinata nella sua efficacia alla prova positiva dei requisiti dell'Aggiudicatario. In caso di esito negativo delle verifiche, l'Amministrazione Concedente procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed allo scorrimento della graduatoria.

La stipulazione della concessione è subordinata al positivo esito dei controlli in capo al concessionario.

15. RECESSO

Il concessionario ha facoltà di recesso dalla concessione con preavviso di 6 (sei) mesi.

16. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso non è vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà insindacabile di procedere o meno all'affidamento in gestione dei locali facenti parte del complesso "Ex Bocciofila". L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di procedere all'affidamento in gestione dei locali anche in presenza di un'unica offerta valida.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune di Fenestrelle, che sarà libero di avviare altre procedure.

L'Amministrazione si riserva, altresì, di interrompere in qualunque momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato senza che i soggetti richiesti possano vantare alcuna pretesa.

Il presente avviso sarà pubblicato per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune di Fenestrelle e sul sito Internet dell'Ente <https://www.comune.fenestrelle.to.it/>

17. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il Comune di Fenestrelle dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente avviso di manifestazione di interesse, potrà trattare i dati personali degli interessati sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti tenuti alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione di dati. In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui al regolamento UE 679/2016.

Per informazioni è possibile contattare il Dott. PULIATTI Danilo, Segretario comunale del Comune di Fenestrelle, o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Geom. DEPETRIS Raffaella, tramite e-mail comune.fenestrelle@alpimedia.it .

Documentazione allegata:

- *Allegato A – Planimetria esplicativa*
- *Allegato 1 – Modello di domanda di manifestazione di interesse e contestuale presentazione delle offerte*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. DEPETRIS Raffaella