Bando di gara per la concessione in uso dei locali a destinazione commerciale di proprietà comunale, siti al piano terra della palazzina Kursaal

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Grottammare – via G. Marconi, nr. 50 – CAP 63066, Grottammare (AP).
P. IVA - 00403440449
Sito istituzionale: www.comune.grottammare.ap.it
Email: protocollo@comune.grottammare.ap.it
pec: comune.grottammare.protocollo@emarche.it

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Grottammare, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 26/02/2025, indice una procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta al massimo rialzo per l'affidamento della concessione dell'immobile di proprietà comunale, sito al piano terra del complesso Kursaal, e annessa pertinenza esterna.

Oggetto del presente disciplinare è la concessione di locali a destinazione commerciale per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, compreso il servizio di apertura, chiusura, vigilanza, custodia e pulizia dei locali del MIC come specificato in apposito paragrafo.

L'immobile oggetto di concessione è individuato al NCEU Foglio 4,Particella 402,Sub 11,Consistenza 112 mq e risulta così composto:
- Locale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- Servizio igienico riservato al concessionario (con antibagno ad uso spogliatoio);
- Locali laboratorio e deposito;
- Servizi igienici per gli utenti (con requisiti per utenze svantaggiate);
- Tettoia di pertinenza esclusiva;

Lo scopo della concessione è l'utilizzo dell'immobile stesso per lo svolgimento esclusivo di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché il servizio di apertura, chiusura, vigilanza, custodia e pulizia dei locali del MIC ad esso attigui.
In tale immobile potrà essere esercitata esclusivamente l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché le attività accessorie consentite dalle norme di legge in materia. L'attività è comunque subordinata al rigoroso rispetto del contesto ambientale e dei suoi utenti.
È severamente vietato il posizionamento di congegni elettronici (slot machine e simili) di qualsiasi tipo che prevedano vincite in denaro o vincite di altro tipo compensabili in denaro.
L'immobile, di proprietà comunale, sarà gestito per tutta la durata della concessione, con l'obbligo di riconsegnarlo perfettamente funzionante. Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche.

Il rapporto di concessione sarà disciplinato dal contratto di concessione (**Allegato 5),** in relazione ai contenuti del presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Poiché il presente contratto non produce spesa ma solo un'entrata, esso è da ritenersi un "contratto attivo", secondo la definizione contenuta nel Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36, Allegato I.1, articolo 2, lettera h) e pertanto, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del medesimo decreto, alla presente concessione NON si applicano le disposizioni del Codice dei contratti, salvo quanto espressamente richiamato e per analogia.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione, regolata dal presente bando, ha la durata di anni 6 (SEI) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.
L'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di rinnovare il contratto con propri atti amministrativi, alle medesime condizioni, per una durata pari ad ulteriori 6 (sei) anni. L'esercizio, o mancato esercizio, di tale facoltà sarà comunicato al concessionario mediante posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza del contratto originario.
Allo scadere della concessione i locali dovranno essere riconsegnati al Comune di Grottammare in stato di perfetta conservazione, manutenzione e pulizia e dovranno essere lasciati sgombri da ogni arredo e/o attrezzatura di proprietà dell'aggiudicatario, che dovrà tempestivamente rimuoverli a propria cura e spese entro e non oltre la scadenza finale.

4. INDIVIDUAZIONE E DOTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di concessione:
- è iscritto nell'elenco dei beni immobili comunali come patrimonio indisponibile;
- è individuato catastalmente al NCEU foglio 4 particella 402 sub 11, categoria C1 classe 4, consistenza 112 mq, superficie catastale 125 mq, rendita Euro 4.800,98;
- è privo di gravami.

L'immobile è meglio identificato nella planimetria allegata (allegato 1).
Il bene oggetto di concessione e la relativa pertinenza, vengono affidati nello stato di fatto in cui si trova.
Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica, al servizio idrico potabile e alla rete fognaria. Tutte le utenze andranno riattivate a cura del concessionario.

5. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ALLESTIMENTO

L'immobile necessita dell'allestimento dei locali, che dovrà essere effettuato a totale cura e spese del concessionario.
Il concessionario è tenuto alla verifica degli impianti a mezzo di professionisti abilitati incaricati dal concessionario stesso prima dell'apertura al pubblico.
Sono a carico del concessionario tutti gli oneri tecnici, finanziari, amministrativi ed autorizzativi necessari per l'eventuale adeguamento del bene, dei relativi impianti e delle certificazioni di agibilità, l'avvio dell'attività e per l'esercizio della stessa.
Tutti gli oneri e spese per l'adeguamento di cui sopra, che saranno a totale carico dell'aggiudicatario, dovranno essere ammortizzati in bilancio entro e non oltre la scadenza della concessione, senza possibilità di ottenere proroghe della scadenza finale.
Gli interventi sugli impianti e, in generale, quelli per garantire il rispetto delle norme in materia di sicurezza, agibilità, igiene e altro, dovranno essere finalizzati ad assicurare la massima sicurezza e funzionalità dei locali e delle attività da porre in esso, fin dalla sua apertura.
Per qualsiasi intervento di manutenzione, iniziale o nel corso del contratto, o altro, dovrà essere presentata apposita richiesta ai competenti Uffici Comunali, a cui dovranno essere allegati i documenti opportuni e necessari per la valutazione degli interventi stessi.
Potranno essere eseguiti solo gli interventi espressamente autorizzati dal Comune con apposito provvedimento. La realizzazione potrà avvenire solo dopo l'acquisizione del titolo edilizio necessario in conformità alle leggi vigenti.
Al termine di ciascun intervento, compreso quello iniziale, dovrà essere presentata la documentazione giustificativa di quanto effettuato e gli eventuali certificati di collaudo e di conformità rispetto a quanto installato o realizzato.
Eventuali migliorie che saranno apportate all'immobile durante il periodo di durata della concessione resteranno ad accrescimento del bene senza che nulla sia dovuto al concessionario.

Il termine massimo entro i quali dovranno essere realizzati gli interventi iniziali *(verifica impiantistica, manutenzione ordinaria e allestimento dei locali)* e quindi garantire la regolare riapertura dell'esercizio commerciale, è stabilito in un tempo massimo di mesi 3 (TRE) dalla data di sottoscrizione del verbale

di consegna dell'immobile decorsi i quali, senza giustificato motivo da parte del concessionario, l'Amministrazione comunale procederà alla risoluzione immediata del contratto.

6. CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA

Il canone concessorio annuo a base d'asta è fissato in **€ 18.000,00** oltre I.V.A. (se ed in quanto dovuta in base alla normativa vigente) e sarà sottoposto, a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, all'aggiornamento e rivalutazione annuale in base all'adeguamento ISTAT, calcolato al 100% delle variazioni occorse nel periodo Gennaio – Dicembre dell'anno precedente.
Il canone concessorio annuale dovrà essere versato in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate, di pari importo, il cui pagamento dovrà essere disposto entro il giorno 5 (cinque) del primo mese del trimestre di competenza come da apposito scadenziario redatto in sede di stipula del contratto.
Il mancato pagamento di n. 2 (due) rate trimestrali consecutive comporterà la decadenza immediata della concessione e tutte le opere realizzate, nonché le migliorie apportate all'immobile, resteranno ad accrescimento del bene senza che nulla sia dovuto al concessionario.
L'importo di € 18.000,00 per il canone di concessione annuo, **costituisce base di gara sul quale dovrà essere presentata offerta esclusivamente alla pari o in aumento**. Tale offerta sarà impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica di gara.

7. SOPRALLUOGO

I partecipanti alla procedura **devono** effettuare, a pena di esclusione, la visita obbligatoria presso l'immobile oggetto di concessione, come risulterà da relativa attestazione rilasciata dal personale incaricato dal competente ufficio comunale di Grottammare.
La visita è necessaria ai fini dell'opportuna conoscenza delle condizioni dei locali.
In caso di delega speciale alla effettuazione del sopralluogo, la stessa dovrà essere resa in forma di procura, e sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.
I sopralluoghi si svolgeranno nei giorni:

- 18/03/2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00;
- 25/03/2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00;
- 01/04/2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00;
- 08/04/2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00;

previo appuntamento, contattando l'ufficio Patrimonio al seguente numero telefonico: 0735 739263

Eventuali quesiti dovranno essere posti secondo le modalità previste al punto 13 del presente avviso.

8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare all'asta tutti i soggetti, ditte individuali e società costituite, che siano in possesso dei requisiti di idoneità per contrarre con la Pubblica Amministrazione e, al fine dell'espletamento di attività di somministrazione alimenti e bevande, i soggetti in possesso dei requisiti previsti ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 26/03/2010 n. 59 e della Legge Regionale n. 22/2021 "Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche".

Nel caso in cui l'offerente abbia designato uno o più soggetti preposti all'attività commerciale è necessario indicarli.
Nel caso in cui l'aggiudicatario dovesse sostituire un preposto in corso di concessione dovrà darne tempestivamente comunicazione al Comune di Grottammare.

I partecipanti alla procedura, pena esclusione, **devono avere in esercizio**, alla data di pubblicazione del bando, attività di Pubblico Esercizio con prevalente attività di somministrazione di alimenti e di bevande, la quale deve essere stata svolta, in modo continuativo, almeno nei **3 (tre) anni** precedenti la data di pubblicazione del presente bando.
L'Amministrazione esclude, peraltro, i soggetti che siano in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o altra procedura che attenga allo stato di insolvenza o cessazione dell'attività.
In caso di società e di cooperative, i requisiti di cui al presente articolo, dovranno essere posseduti dal Legale rappresentante.

È vietata la presentazione di offerte per persone da nominare.

È fatto divieto di cedere la concessione pena la decadenza della stessa.

È inoltre necessario, in base alla forma giuridica societaria in essere, il possesso di uno o più dei seguenti REQUISITI MORALI E PROFESSIONALI:
- iscrizione nei registri della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura (CCIAA) o analogo titolo del Paese UE di provenienza;
- iscrizione nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS);
- iscrizione nei Registri Regionali e/o Provinciali delle associazioni/ organizzazioni di volontariato;
- iscrizione nel Registro Prefettizio o all'Albo degli Enti Cooperativi o nello Schedario Generale della Cooperazione;
- iscrizione a Federazioni Sportive di rilevanza nazionale;
- adozione di Statuto/Atto Costitutivo fondamentale;

Per la partecipazione alla procedura di gara l'offerente dichiara, per sé e per eventuali preposti all'attività commerciale, di **non trovarsi** in una delle seguenti condizioni di esclusione automatica:
1. condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei seguenti reati:
   a. delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale oppure delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis oppure al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 452-quaterdieces del codice penale, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione europea, del 24 ottobre 2008;
   b. delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346 bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
   c. false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
   d. frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995;
   e. delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
   f. delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109;
   g. sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
   h. ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

2. sussistenza di ragioni di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice;

3. destinatario di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

4. non aver presentato la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, ovvero non aver presentato dichiarazione sostitutiva della sussistenza del medesimo requisito;

5. sussistenza di stato di liquidazione giudiziale o di liquidazione coatta o di concordato preventivo o di un procedimento in corso per l'accesso a una di tali procedure;

6. aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito l'offerente.

Per la partecipazione alla procedura di gara l'offerente dichiara, per sé e per eventuali preposti all'attività commerciale, anche di non trovarsi in una delle ulteriori condizioni di esclusione che seguono:

1. sussistenza di gravi infrazioni alle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali;
2. sussistenza di una situazione di conflitto di interesse di cui all'articolo 16 del D.lgs. n. 36 del 2023, non diversamente risolvibile;
3. sussistenza di una distorsione della concorrenza derivante dal precedente coinvolgimento degli operatori economici nella preparazione della procedura d'appalto che non possa essere risolta con misure meno intrusive;
4. situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o sussistenza di qualsiasi altra relazione con altro partecipante all'asta, anche di fatto, se questa determina l'imputazione delle offerte ad un unico centro decisionale;
5. aver commesso un illecito professionale grave, di cui all'art. 98 del D.lgs. n. 36 del 2023, tale da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità;
6. aver commesso gravi violazioni, non definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse o contributi previdenziali;
7. si sono resi inadempienti o colpevoli di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre amministrazioni pubbliche;
8. hanno pendenze in ordine al pagamento di tasse e tributi locali (IMU, TARI, TASI o altro), dovuti al Comune di Grottammare o altri enti;
9. hanno una o più liti pendenti o comunque un contenzioso amministrativo, tributario o civile, con il Comune di Grottammare o altri enti.

Le condizioni di esclusione rubricate ai punti 7,8 e 9 sono efficaci anche se l'azione contro la stazione appaltante non è promossa direttamente dall'offerente bensì da altro soggetto giuridico in regime di controllo da parte dell'offerente.

Tutti i requisiti sopra richiamati, nonché l'assenza delle condizioni di esclusione in precedenza esposte, devono essere posseduti dai legali rappresentanti dell'offerente, secondo la forma giuridica della società, e da eventuali preposti all'attività commerciale, al momento della partecipazione alla gara e mantenuti per tutta la durata contrattuale della concessione.

Si precisa che l'esclusione automatica di cui ai precedenti punti elenco è disposta se la sentenza, il decreto, oppure la misura interdittiva ivi indicati, sono stati emessi nei confronti:

a) dell'operatore economico ai sensi e nei termini di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231;
b) del titolare o dei preposti all'attività commerciale, se si tratta di impresa individuale;
c) di un socio amministratore o dei preposti all'attività commerciale, se si tratta di società in nome collettivo;
d) dei soci accomandatari o dei preposti all'attività commerciale, se si tratta di società in accomandita semplice;
e) dei membri del Consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali;
f) dei componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
g) del preposto all'attività commerciale o del socio unico;
h) dell'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui alle lettere precedenti.

Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto ovvero la misura interdittiva sono stati emessi nei confronti degli amministratori di quest'ultima.

La concessione può inoltre essere revocata qualora non permangano i requisiti di legge presupposti all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande

9. CONDIZIONI

Il concorrente è tenuto a presentare, a corredo dell'offerta, cauzione provvisoria a titolo di garanzia dell'importo di € 2.160,00 (duemilacentosessanta/00 euro) pari al 2% del canone posto a base d'asta moltiplicato per i 6 anni di durata della concessione, da costituirsi mediante:
- fideiussione bancaria;
- polizza assicurativa;
- polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993;

La suddetta garanzia dovrà avere scadenza 90 giorni dalla data di celebrazione della gara di cui al successivo art. 12 e prevedere espressamente, ed a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del concedente. Detta garanzia potrà essere incamerata dal concedente (fatta salva ogni azione legale per il recupero dei danni e delle eventuali maggiori spese sostenute) in caso di rinuncia all'aggiudicazione, di mancata presentazione della documentazione richiesta e/o di verifica amministrativa negativa della stessa, nonché di mancata stipula del contratto.
A suddetta garanzia dovrà essere accompagnata una dichiarazione di impegno dell'istituto bancario o assicurativo che ha emesso la garanzia provvisoria, a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva.

Successivamente, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, prima della sottoscrizione del contratto, un importo pari al 10% dell'intero importo contrattuale calcolato sulla base del canone offerto in sede di offerta economica presentata, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, tramite:
- polizza fideiussoria bancaria;
- polizza assicurativa;
- polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993.

La suddetta garanzia dovrà avere scadenza 180 giorni successivi al termine della concessione.
La mancata o incompleta presentazione della polizza fideiussoria determina la revoca dell'aggiudicazione, l'escussione della garanzia provvisoria a corredo dell'offerta nonché l'individuazione di un nuovo aggiudicatario mediante scorrimento della graduatoria, alle stesse condizioni economiche offerte dal primo.
La suddetta polizza dovrà espressamente recare le seguenti prescrizioni:
- "Rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante il benestare dell'Amministrazione Comunale oppure mediante restituzione dell'originale di polizza con annotazione di svincolo";
- "Qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejubente dovrà garantire l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata e consentire al Comune di ottenere, senza che essa stessa goda del beneficio della preventiva escussione del contraente, il pagamento degli importi dovuti a semplice richiesta".

Lo svincolo della polizza fideiussoria sarà effettuato alla scadenza della concessione solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal concessionario, previa verifica del buono stato dei locali.
La polizza fideiussoria sopra indicata dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del concedente. Il concedente resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla polizza fideiussoria l'ammontare dei danni riscontrati negli immobili oggetto di concessione ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

10. ULTERIORI OBBLIGHI

Il concessionario sarà tenuto a rispondere dei danni causati ai locali per tutto il periodo di durata della concessione e dei danni a terzi, anche se gli eventi dannosi fossero imputabili al personale ed ai fornitori in genere.
Allo scopo, il concessionario dovrà contrarre, con oneri a proprio carico, all'atto della sottoscrizione dell'atto di concessione, idonea polizza di assicurazione R.C.T. per la copertura dei rischi per danni a terzi, compreso il Comune di Grottammare, e per danni da incendio e altri danni ai beni comunali, con massimale di €. 1.000.000,00 (un milione/00).

Il concessionario dovrà svolgere il servizio di apertura, chiusura, vigilanza, custodia dei locali del MIC per 350 ore all'anno secondo il calendario di apertura che viene definito annualmente dalla Giunta comunale e comunicato al concessionario medesimo non appena approvato, comunque entro i primi mesi dell'anno. È a carico del concessionario anche la pulizia dei locali e restano escluse dal conteggio le ore necessarie per tali attività.
Il calendario potrà essere modificato dal concedente anche per la realizzazione di mostre straordinarie e/o eventi non previsti nel calendario comunicato, dandone preavviso scritto almeno 10 giorni prima. Qualora in tali occasioni sia richiesta solo l'apertura e chiusura del MIC con esclusione delle attività di vigilanza e custodia, nel computo delle ore utilizzate sarà conteggiata una sola ora al giorno. Restano a carico del concessionario le pulizie dei locali.
Le ore non utilizzate nel corso dell'anno non sono cumulabili nei successivi anni di concessione.
Il servizio di apertura, chiusura, vigilanza, custodia e pulizia dei locali dovrà essere svolto dal concessionario a propria cura e spese, inclusi tutti gli obblighi assicurativi e previdenziali nonché gli obblighi in materia di sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008 assumendo ogni responsabilità in merito, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, sollevando il Comune da qualsiasi obbligo e responsabilità. Il Comune resta assolutamente estraneo al rapporto di lavoro tra il concessionario e il personale da questo individuato come addetto ai servizi relativi al MIC e non potrà in alcun modo essere coinvolto in eventuali controversie che dovessero insorgere.
L'operatore che effettua l'apertura, la chiusura, la vigilanza e la custodia del MIC dovrà avere la conoscenza almeno della lingua inglese livello B1 e dovrà provvedere altresì all'attività di informazione e accoglienza degli utenti/turisti e alla diffusione di materiale promozionale e informativo messo a disposizione dal Comune di Grottammare.
Durante tali attività di apertura, chiusura, vigilanza e custodia del MIC il concessionario garantirà e sarà responsabile della vigilanza e custodia delle opere in dotazione al museo e delle attrezzature ed impianti presenti nella struttura nonché degli eventuali danni arrecati a persone e/o cose durante lo svolgimento dei servizi, sia dei lavoratori che di terzi.
L'avvio delle prestazioni richieste al concessionario relative al MIC non può protrarsi oltre i 30 giorni dalla data di sottoscrizione della concessione.
Contestualmente alla sottoscrizione della concessione, o entro i tre giorni immediatamente successivi, alla presenza del concessionario, si procederà alla consegna delle chiavi dell'immobile e verrà redatto verbale ricognitivo dello stato dei locali commerciali e del MIC. In particolare, per quest'ultimo, saranno elencati opere, materiali, attrezzature, impiantistica, e quanto altro necessario a rappresentare la situazione esistente.
Il verbale ricognitivo deve essere sottoscritto dalle parti con annotazione dei dati identificativi della persona che sarà assegnata alle mansioni richieste.
L'Amministrazione comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la possibilità di attivare presso il MIC con oneri a proprio carico un punto di informazione e accoglienza turistica (IAT) nel periodo giugno-settembre per un monte orario complessivo di circa n. 350 ore. Restano a carico del concessionario le pulizie dei locali.

11. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara, gli interessati dovranno far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo comune.grottammare.protocollo@emarche.it la documentazione richiesta in formato pdf, sottoscritta digitalmente e protetta da password, entro e non oltre le ore 24:00 del giorno 14/04/2025 (termine perentorio).

Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente dicitura "RICHIESTA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI SITI AL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO KURSAAL".

La PEC dovrà contenere 4 file in formato pdf, sottoscritti digitalmente, nominati rispettivamente:
1. "A – domanda di partecipazione";
2. "B – offerta economica";
3. "C – attestato di sopralluogo";
4. "D - copia della garanzia provvisoria";

protetti **singolarmente** da password diversa a pena di esclusione. Non verranno ammessi alla gara i concorrenti di cui anche solo uno dei file non sia protetto da password.

1. **File A)** domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, qui allegato quale parte integrante e sostanziale (allegato 2). La stessa dovrà essere redatta in competente bollo ed essere firmata digitalmente;

2. **File B)** offerta economica.

L'offerta deve essere obbligatoriamente redatta in lingua italiana.
L'offerta economica dovrà essere redatta in competente bollo ed essere firmata digitalmente dall'offerente, o dal legale rappresentante se trattasi di impresa/società e timbro della ditta, nella quale dovrà essere indicato, oltre ai dati anagrafici del sottoscrittore, il canone annuo offerto, in aumento rispetto a quello fissato a base d'asta, espresso in Euro (in cifre e in lettere). Non verranno ammesse offerte in ribasso rispetto al canone annuo di concessione a base d'asta che viene fissato in € 18.000,00 oltre I.V.A. (se ed in quanto dovuta in base alla normativa vigente). Il canone sarà sottoposto, a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, all'aggiornamento e rivalutazione annuale in base all'adeguamento ISTAT, calcolato al 100% delle variazioni occorse nel periodo Gennaio – Dicembre dell'anno precedente.
L'offerta deve essere redatta utilizzando lo schema "Allegato n. 3" parte integrante del presente bando.
Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
Non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.
In caso di discordanza tra il canone indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.
La mancanza dell'offerta economica, la sua incompletezza o la sua non sottoscrizione comporta l'esclusione dalla gara. Non saranno ammesse offerte parziali e/o condizionate, contenenti alternative o redatte in modo indeterminato.
La mancanza di uno dei requisiti in precedenza citati o la mancanza di uno dei documenti richiesti comporta l'esclusione dalla gara.

3. **File C)** attestato di sopralluogo come da modello (Allegato n. 4) sottoscritta dal RUP o suo delegato;
4. **File D)** copia del documento attestante cauzione provvisoria a titolo di garanzia di cui a specifico precedente paragrafo n. 9;

Le password di protezione dei file sopra descritti dovranno essere trasmesse, con separata PEC all'indirizzo comune.grottammare.protocollo@emarche.it, dopo la scadenza di presentazione delle offerte, il giorno stesso della seduta pubblica relativa all'esame della documentazione prodotta entro e non oltre le ore 09:00.

12. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara viene esperita ai sensi dell'articolo 63 e seguenti del R.D. 23.05.1924, n. 827 con il criterio del maggior aumento sull'importo del canone annuo di concessione a base d'asta determinato in €. 18.000,00 oltre I.V.A. (se ed in quanto dovuta in base alla normativa vigente).
L'aggiudicazione avverrà ai sensi dell'articolo 73, lettera C) e successivo articolo 76, commi 1, 2 e 3, senza prefissione di alcun limite di aumento e con esclusione di offerte in ribasso.

Il Responsabile dell'Area V – Gestione del Patrimonio, il giorno 16/04/2025, alle ore 09:00, presso la sede comunale sita in Via Marconi 50, piano primo, sala di rappresentanza, aperta al pubblico, procede alla celebrazione della gara con l'apertura dei file, in seduta pubblica, ed all'esame formale della documentazione richiesta ai precedenti punti ai fini dell'ammissibilità dei concorrenti.

Pertanto, la commissione di gara provvederà:
1. alla verifica che le offerte siano pervenute in tempo utile;
2. all'apertura dei file "A – Domanda di partecipazione", - C - attestato di sopralluogo - D- copia della garanzia provvisoria" attraverso le password, trasmesse in tempo utile;
3. alla verifica della sottoscrizione digitale dei file;
4. alla verifica della regolarità della documentazione compilata e presentata;
5. ad attivare l'eventuale procedura di soccorso istruttorio;

La Commissione, nella medesima seduta pubblica qualora non sia necessario attivare il soccorso istruttorio, procederà all'apertura dei file "B – offerta economica", attraverso la password trasmessa in tempo utile, e alla verifica della sottoscrizione digitale del file;

Conclusa la valutazione, la commissione di gara procederà alla stesura della graduatoria finale. Quindi si procederà, in seduta pubblica, alla lettura della graduatoria.

Delle operazioni effettuate verranno redatti appositi verbali.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta, purché valida e dichiarata congrua dal Responsabile dell'Area V – Gestione del Patrimonio.

Il verbale di gara, e il successivo provvedimento di aggiudicazione, non sono sostitutivi della concessione, alla cui sottoscrizione potrà comunque addivenirsi solo a seguito della presentazione da parte dell'aggiudicatario della documentazione eventualmente richiesta dal Comune, alla verifica dei requisiti dichiarati fermi restando gli accertamenti previsti dalla vigente normativa antimafia.

In caso di parità tra due o più concorrenti che hanno presentato la migliore offerta, a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa presentata entro trenta minuti dalla richiesta verbale da parte del presidente della commissione. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente all'apertura dei file delle offerte segrete.

Non si dà corso alle PEC che non risultino pervenute entro le ore 24:00 del giorno 14/04/2025.

Prima della sottoscrizione della concessione, l'Ente concedente provvederà alla verifica della veridicità delle dichiarazioni e del possesso dei requisiti morali e professionali.
La verifica dei requisiti di ordine generale verrà effettuata d'ufficio. In ogni caso, l'Ente concedente si riserva, in qualunque fase del procedimento di gara, qualora lo ritenga opportuno, di procedere alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni sostitutive prodotte.
L'aggiudicazione definitiva rimarrà subordinata alla verifica positiva del possesso dei requisiti previsti.
L'accertamento della non veridicità, anche parziale, delle dichiarazioni e di quanto espressamente richiesto dagli atti di gara comporterà l'esclusione dalla procedura di gara e, in caso di aggiudicazione la decadenza della medesima e il mancato riversamento della cauzione provvisoria presentata a corredo dell'offerta.
Nel caso di accertate condanne penali che per la loro gravità e per la loro origine dolosa facciano venir meno i requisiti di natura morale indispensabili per instaurare rapporti contrattuali con la pubblica Amministrazione o suoi concessionari, il Responsabile dell'Area dichiara la decadenza, con atto motivato, dell'aggiudicazione della concessione alla ditta aggiudicataria, riservandosi tutte le azioni nei confronti della stessa.

L'aggiudicatario, preventivamente alla sottoscrizione del contratto, è tenuto:

1. a corrispondere un importo pari al 10% dell'intero importo contrattuale calcolato sulla base del canone offerto in sede di offerta economica presentata, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, tramite:

- polizza fideiussoria bancaria;
- polizza assicurativa;
- polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993;

avente scadenza 180 giorni successivi al termine della concessione.
La mancata o incompleta presentazione della polizza fideiussoria determina la revoca dell'aggiudicazione, l'escussione della garanzia provvisoria a corredo dell'offerta nonché l'individuazione di un nuovo aggiudicatario mediante scorrimento della graduatoria.
La suddetta polizza dovrà espressamente recare le seguenti prescrizioni:

a) "Rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante il benestare dell'Amministrazione Comunale oppure mediante restituzione dell'originale di polizza con annotazione di svincolo";
b) "Qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejubente dovrà garantire l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata e consentire al Comune di ottenere, senza che essa stessa goda del beneficio della preventiva escussione del contraente, il pagamento degli importi dovuti a semplice richiesta".

Lo svincolo della polizza fideiussoria sarà effettuato alla scadenza della concessione solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal concessionario, previa verifica del buono stato dei locali.
La polizza fideiussoria sopra indicata dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del concedente. Il concedente resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla polizza fideiussoria l'ammontare dei danni riscontrati

negli immobili oggetto di concessione ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

2. a sottoscrivere idonea polizza di assicurazione R.C.T. per la copertura dei rischi per danni a terzi, compreso il Comune di Grottammare e da incendio e altri danni ai beni, con massimale di €. 1.000.000,00 (un milione/00).

L'aggiudicatario è tenuto a sottoscrivere il contratto entro e non oltre 1 (uno) mesi dall'aggiudicazione pena l'escussione della garanzia provvisoria presentata a corredo dell'offerta.

Si rammenta inoltre l'obbligo dell'impresa aggiudicataria di fornire tutta la documentazione occorrente per la stesura della concessione amministrativa, entro 10 (dieci) giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

L'impresa aggiudicataria che non provvederà agli adempimenti occorrenti per la formalizzazione della concessione entro il termine su indicato incorrerà nella decadenza dell'aggiudicazione e all'escussione della garanzia provvisoria presentata a corredo dell'offerta.

Competeranno all'impresa aggiudicataria le spese contrattuali, il cui importo verrà calcolato e comunicato dall'Ufficio Contratti in tempi utili al fine di consentire versamento di quanto dovuto entro 5 (cinque) giorni precedenti la data di sottoscrizione del contratto di concessione.

A seguito di quanto sopra esposto, si riporta un elenco di sintesi:

- 14/04/2025 ore 24:00, termine di presentazione documentazione di gara;
- il giorno 16/04/2025, alle ore 09:00, celebrazione della gara con l'apertura dei file, verifica della documentazione prodotta, stesura e lettura della graduatoria finale, redazione del verbale di gara;
- avvio delle verifiche dei requisiti dichiarati fermi restando gli accertamenti previsti dalla vigente normativa antimafia;
- stipula del contratto di concessione entro e non oltre 1 (uno) mesi dall'aggiudicazione;
- alla stipula del contratto, il concessionario deve essere dotato ed esibire:
    - copia del versamento per le spese contrattuali, preventivamente comunicate dall'Ufficio Contratti;
    - garanzia fidejussoria definitiva per importo pari al 10% dell'intero importo contrattuale calcolato sulla base del canone offerto in sede di offerta economica presentata;
    - idonea polizza di assicurazione R.C.T. per la copertura dei rischi per danni a terzi, compreso il Comune di Grottammare, e per danni da incendio e altri danni ai beni comunali, con massimale di €. 1.000.000,00 (un milione/00);
- immediatamente successivo alla stipula del contratto, o entro i tre giorni immediatamente successivi, avverrà la consegna dei locali con redazione del relativo verbale di consegna immobile;
- avvio delle prestazioni richieste al concessionario relative al MIC entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della concessione;
- apertura dell'esercizio da effettuarsi entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla firma del verbale di consegna immobile.

13. ULTERIORI INFORMAZIONI

Per quanto non espressamente previsto dagli atti di gara e da quanto previsto dal R.D. 23.03.1924 n. 827, si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile e ad altre leggi in materia.

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003, e successive modificazioni e del regolamento UE n. 679/2016 limitatamente alle esigenze connesse alla presente procedura.
Il titolare del Trattamento è il Comune di Grottammare.
I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e dai collaboratori del titolare e potranno essere comunicati ai soggetti espressamente designati come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.
Gli interessati potranno rivolgersi al Comune di Grottammare, titolare del trattamento, per conoscere i nomi degli eventuali Responsabili del trattamento e per esercitare i diritti di cui agli articoli 15 (diritto di accesso), 16

(diritto di rettifica), 17 (diritto alla cancellazione) 18 (diritto di limitazione di trattamento), 20 (diritto alla portabilità dei dati), e 21 (diritto di opposizione) del REG. UE N° 679/2016.
La mancata comunicazione dei dati personali impedisce la conclusione del procedimento.

Qualsiasi quesito può essere sottoposto, a mezzo PEC, all'Area 5^ Gestione del Patrimonio del Comune di Grottammare all'indirizzo comune.grottammare.protocollo@emarche.it.
Al fine di garantire adeguata pubblicità, i quesiti pervenuti, e le relative risposte, saranno pubblicate nella pagina del procedimento sul sito istituzionale del Comune di Grottammare nella sezione Avvisi e Bandi.

Il presente bando e i relativi allegati sono pubblicati:
- sul sito internet del Comune di Grottammare all'indirizzo www.comune.grottammare.ap.it alla sezione Amministrazione Trasparente > Bandi di gara e contratti > Bandi di gara in corso;

Ne viene altresì data adeguata pubblicità attraverso la pubblicazione:
- al B.U.R. Marche;
- alla G.U.R.I.;
- all'Albo pretorio del Comune di Grottammare.

Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Arch. Liliana Ruffini, Responsabile dell'Area V – Gestione del Patrimonio del Comune di Grottammare.

Allegati:
1. Planimetria immobile;
2. Domanda di partecipazione;
3. Offerta economica;
4. Attestato di sopralluogo;
5. Schema di contratto.

La Responsabile dell'Area V
Gestione del Patrimonio
Dott.ssa Arch. Liliana Ruffini
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa