



Città di Fabriano

Settore Entrate – Servizio Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "CHALET" DEI GIARDINI PUBBLICI "REGINA MARGHERITA"

In esecuzione della Determinazione del Dirigente del Settore Entrate n. __ del __/__/2025

SI RENDE NOTO

Che il giorno 08/04/2025 alle ore 10:00 avrà luogo, presso la sede del Comune di Fabriano, Piazza 26 settembre 1997, piano primo, sala Giunta, l'esperimento di selezione pubblica per la concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Chalet" situato all'interno dei Giardini Pubblici "Regina Margherita".

1) OGGETTO DEL BANDO

L'immobile oggetto di concessione è situato in Viale Giambattista Zobicco e identificato catastalmente come segue: foglio 155, p.lla 159, categoria C/1, classe 12, consistenza 100mq, il tutto come meglio evidenziato nell'allegata planimetria (Allegato E).

Il **bene** viene concesso nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

L'edificio è in muratura portante a pianta esagonale dal caratteristico tetto a pagoda (fu edificato nel 1937 su disegno dell'architetto Meloni), si sviluppa su due livelli, uno fuori terra e uno interrato dove sono ospitati i locali magazzino/ripostiglio e i bagni per il personale. Pur essendo di piccole dimensioni l'edificio ha una grande valenza architettonica, sia per la sua forma caratteristica sia per la sua unicità all'interno del territorio fabrianese.

L'immobile e la sua area di pertinenza sono stati oggetto di un intervento di restauro, tra il 2002 e il 2003, grazie al quale è stato possibile restituire alla struttura rinnovate potenzialità, rievocando la sua storica vocazione ricettiva (restauro della pagoda, demolizione e ricostruzione dei bagni pubblici, realizzazione del porticato esterno e sostituzione del solaio di copertura dei locali interrati).

La pagoda è il fulcro attorno al quale sono disposti gli spazi per il servizio ai tavoli, al di

sotto del porticato esterno in acciaio (semi-circolare con pavimentazione in cemento colorato) è stata realizzata una seduta continua - anch'essa a semi-cerchio - il cui centro corrisponde alla pagoda stessa. La seduta è interrotta da una piccola area rialzata posta centralmente di fronte all'edificio pagoda dove, nel retro, sono ubicati i servizi igienici per la clientela (è presente almeno un bagno per disabili). Tra la pagoda e il piccolo palco si estende un piazzale / pista da ballo (realizzato nel 1946) in cemento e graniglia da riqualificare, sul quale insiste un'area con tavoli e sedute all'aperto da recuperare.

Autorizzazione di agibilità n. 4938 del 30/06/2003.

L'area totale su cui insiste la costruzione è di 1.070 mq.

La parte fuori terra è composta dall'edificio pagoda (50 mq), un porticato esterno (270 mq), da un piazzale con aiuole (730 mq) e dai servizi igienici per la clientela (20 mq).

La parte interrata (65 mq) comprende i servizi igienici per il personale, un corridoio e alcuni locali ripostiglio/magazzino.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile è quello delle Zone per spazi pubblici ed attività collettiva – F2 (art. 25 delle N.T.A.), Verde, gioco e sport – generalità (art. 25.3 delle N.T.A.), Verde pubblico per parchi e giardini – F2VP (art. 25.3.1 delle N.T.A.).

Vincoli sovracomunali:

- per quello stradale valgono le prescrizioni del D.Lgs. 285/1992 (Codice della strada);
- per quello sismico valgono le prescrizioni del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Testo unico edilizia);

Vincoli comunali:

- per quello acustico valgono le prescrizioni del Piano di classificazione acustica del comune di Fabriano (art. 2.3.2 – zonizzazione acustica: classe III – area di tipo misto).

Il settore Governo del Territorio, con relazione del 25/02/2025, ha rilevato i seguenti lavori da eseguire presso la struttura:

- ripristino della copertura della pagoda;
- ripristino delle impermeabilizzazioni dei porticati laterali;
- rivisitazione dell'impianto elettrico con particolare riguardo all'area seminterrata;
- ripristino degli intonaci dell'area seminterrata;
- realizzazione di una seconda scala di accesso al seminterrato;
- riqualificazione delle sedute semi-circolari in pietra ai lati della struttura;
- adeguamento delle fognature a servizio della struttura.

Ai fini del presente avviso sono stati individuati i seguenti lavori strettamente necessari al fine di rendere la struttura utilizzabile, prevedendo un uso per il piano seminterrato a solo magazzino (relazione settore Governo del Territorio del 25/02/2025):

- realizzazione di ponteggi per le lavorazioni in copertura e le tinteggiature interne ed esterne;
- verifica e rimozione di parti staccate e ammalorate dell'apparato decorativo della copertura;
- pulizia con idrolavaggio della copertura, rimozione delle parti ammalorate e successivo trattamento impermeabilizzante con materiali idonei autorizzati dalla soprintendenza;
- rimozione della guaina e rifacimento completo dell'impermeabilizzazione del pergolato esterno;
- tinteggiature interne ed esterne;
- sistemazione delle fognature a servizio della struttura e rifacimento di tratti delle stesse;
- revisione impianto elettrico pagoda e wc;
- riqualificazione delle sedute semi-circolari in pietra ai lati della struttura.

Gli interventi strettamente necessari sono stati stimati in € 50.000,00, esclusa IVA. Tale importo massimo potrà essere inserito a scomputo del canone di concessione previa rendicontazione degli interventi da parte del concessionario e valutazione di congruità della stessa da parte del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni sulla base del prezzario regionale.

Tale elenco è meramente indicativo, in quanto il concessionario ai fini di rendere la struttura utilizzabile può rendicontare anche ulteriori o diversi lavori per un importo massimo, ai fini dello scomputo del canone di concessione, di € 50.000,00.

2) DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di anni 9 (nove) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

È escluso il rinnovo. Il concessionario avrà diritto di prelazione a fronte del nuovo bando di Concessione dell'immobile nel caso in cui, durante il novennio, non siano stati contestati nei confronti dello stesso gravi inadempimenti agli obblighi previsti dalla presente concessione.

3) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del bando, Enti/persona giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere cittadino italiano ovvero essere residente in Italia;
- b) non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- c) inesistenza delle cause ostative (di divieto, di sospensione e di decadenza) previste dall'art. 67 del Decreto Legislativo n. 159/2011 (Disposizioni antimafia);
- d) non trovarsi in condizione di morosità nei confronti del Comune di Fabriano;
- e) non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e non aver presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente l'asta.

I partecipanti all'Avviso dovranno possedere i requisiti di cui sopra fin dalla data di scadenza del bando e li dovranno autocertificare ai sensi del DPR 445/2000, compilando l'apposito modello di cui all'Allegato A. Le dichiarazioni saranno verificate dagli uffici competenti prima di procedere all'aggiudicazione.

4) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà disposta in favore del concorrente che avrà formulato l'**offerta economicamente più vantaggiosa**, individuata tramite il conseguimento del punteggio complessivo più alto (Max 100 p.ti), secondo i seguenti parametri:

a) Offerta tecnica/gestionale – “Curriculum” (fino a 15 punti)
Al curriculum professionale e/o aziendale del partecipante, debitamente datato e sottoscritto, va allegata idonea documentazione attestante l'eventuale titolarità di esercizio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o comprovante esperienze lavorative (specificare in qualità di “ ”) rese nell'ambito dei servizi oggetto del presente avviso e/o collaterali, nell'ultimo novennio.
b) Offerta tecnica/gestionale – “Progetto” (fino a 60 punti), distinto in:
1. Progetto di gestione , che dovrà obbligatoriamente prevedere l'allestimento di un “punto ristoro/bar”. Al progetto di gestione potrà essere attribuito un punteggio massimo di 40 punti secondo i criteri a) b), c), d) e), f) dell'art. 5) punto 2.1;
2. Progetto di valorizzazione della struttura , che dovrà prevedere interventi di valorizzazione della struttura. Al progetto di valorizzazione potrà essere attribuito un

punteggio massimo di 20 punti secondo i criteri indicati all'art. 5. I lavori/interventi dovranno essere descritti puntualmente in apposita Relazione tecnico - illustrativa e quantificati con Computo metrico estimativo redatto utilizzando il vigente Prezziario Regionale.

c) Offerta economica (fino a 20 punti)

All'offerta economica più elevata sarà attribuito il punteggio massimo di 20 punti. Alle altre offerte saranno assegnati punteggi determinati in misura proporzionale al loro importo, confrontato con l'offerta più alta presentata, secondo la seguente formula:

$$p = 20 * O / O_{max}$$

Dove:

p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione.

O = offerta presa in considerazione.

O_{max} = offerta massima presentata.

L'importo minimo annuale posto a base d'asta è stabilito in **€ 17.600,00 euro**.

d) Under 36 (5 punti)

Si assegnano punti 5 qualora il titolare di ditta individuale, legale rappresentante di società, cooperative, associazioni e consorzi di cooperative o di soggetti appositamente raggruppati abbia età ≤ (inferiore o uguale) ad anni 35 (trentacinque).

5) TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DELL'OFFERTA.

I soggetti interessati dovranno far pervenire **entro e non oltre il giorno 03/04/2025 alle ore 13:00**, a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo: Comune di Fabriano – Ufficio Patrimonio – Piazza 26 settembre 1997 - 60044 Fabriano o direttamente al Servizio Protocollo comunale, un plico contenente la documentazione richiesta per la partecipazione all'Avviso. Il plico dovrà riportare sull'esterno la seguente dicitura: **“Avviso pubblico per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato Chalet giardini pubblici”** oltre al nominativo, all'indirizzo, al numero di telefono e all'indirizzo mail/PEC del soggetto mittente.

Sarà preclusa la partecipazione all'Avviso dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta con le modalità sopra indicate.

Il plico dovrà contenere n. 3 buste sigillate, siglate e identificate come segue:

- **Busta A – “Documentazione amministrativa”;**
- **Busta B – “Offerta tecnica/gestionale”;**
- **Busta C – “Offerta economica”.**

Busta A – “Documentazione amministrativa”

La documentazione amministrativa dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti, redatta in carta libera, conformemente al modello (Allegato A), corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci. Con la presente attestazione l'interessato dichiara:

- di aver preso visione, compreso ed esplicitamente accettato tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
- di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del presente Avviso;
- di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta degli oneri e delle spese relative alla richiesta di autorizzazioni, permessi, ecc. ai vari Enti per l'apertura dell'attività;
- di essere a conoscenza che la competenza degli interventi di **manutenzione ordinaria*** e di **manutenzione straordinaria**** è ripartita secondo quanto stabilito all'art. 7 del presente avviso;
- di essere a conoscenza e di accettare che, in caso di mancata stipula del contratto per inadempimento o volontà dell'aggiudicatario, la cauzione provvisoria verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale senza diritto a rimborso.

2. documentazione attestante l'avvenuta costituzione di cauzione provvisoria pari al 2% dell'importo del canone a base d'asta, calcolato per la durata di anni 9 (nove), pari ad € 3.168,00 contrattuali, costituita alternativamente da:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Fabriano;
- versamento presso il Tesoriere Comunale IT 59 C 02008 21103 0001 0352 0385;
- polizza fidejussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune. La fidejussione avrà validità per almeno 180 gg. decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta e dovrà essere corredata dell'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta del Comune di Fabriano, nel caso in cui al momento della sua scadenza per qualsiasi insindacabile motivo non sia ancora stata formalizzata la concessione. Nel caso la garanzia sia prestata mediante assegno bancario circolare non trasferibile a favore del Comune di Fabriano lo stesso verrà reso all'aggiudicatario in sede di stipula del contratto di concessione. La cauzione copre la mancata sottoscrizione della concessione per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata al momento della sottoscrizione della concessione medesima, mentre agli altri concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva. Le cauzioni versate non sono fruttifere, né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.

3. attestato di avvenuto sopralluogo controfirmato con dichiarazione di conoscere la consistenza dei locali;
4. domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti degli eventuali soci, redatta in carta libera, conformemente al modello (Allegato B), corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

Busta B – “Offerta tecnica/gestionale”

La documentazione tecnica/gestionale dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. **Curriculum** professionale/aziendale, a cui verrà attribuito il **punteggio massimo di 15 punti**, con allegata documentazione attestante l'eventuale titolarità di esercizio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o comprovante esperienze lavorative (specificare in qualità di “.....”) rese nell'ambito dei servizi oggetto del bando di concessione e/o collaterali, nell'ultimo novennio;
2. **“Progetto”**, a cui verrà attribuito il **punteggio massimo di 60 punti**, costituito da:
 - 2.1) **“Progetto di gestione”**, che dovrà obbligatoriamente prevedere l'allestimento di “punto ristoro/bar”, a cui può essere attribuito il **punteggio massimo di 40 punti** secondo i **criteri a), b), c), d), e), f)**;
 - 2.2) **“Progetto di valorizzazione della struttura”** a cui può essere attribuito il **punteggio massimo di 20 punti**. Entrambi i progetti devono essere firmati su tutte le pagine dal titolare della ditta individuale ovvero dal legale rappresentante o da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento.

Per agevolare la valutazione da parte della Commissione di gara la descrizione del “Progetto” dovrà seguire l'ordine dei criteri per l'attribuzione del punteggio.

2.1 Progetto di gestione per un massimo di 40 punti, così distribuiti:

- a. **destinazione esclusiva a “punto di ristoro” (fino a 15 punti)**;
- b. **destinazione punto di ristoro e realizzazione attività a vantaggio di interesse dei giovani**: ad es. organizzazione di momenti di incontro e socializzazione, promozione di libri o di iniziative che stimolino il dialogo e l'integrazione (**fino a 18 punti**);
- c. **destinazione punto di ristoro, realizzazione attività a vantaggio e di interesse dei giovani e realizzazione di attività di valorizzazione del territorio**: quanto ai punti a) e b), oltre ad attività finalizzate alla conoscenza (es. allestimento di un piccolo spazio informativo) e alla promozione del patrimonio storico, culturale, archeologico e naturalistico, comprese iniziative (**fino a 25 punti**);
qualora tali attività vengano svolte in collaborazione con l'Ente comunale, scuole,

associazioni del volontariato, ecc. **(ulteriori 3 punti)**.

N.B. I punteggi attribuiti per le voci a), b), c), non possono essere cumulati, pertanto nel “Progetto di gestione” i partecipanti dovranno indicare chiaramente la destinazione da dare ai locali tra quelle proposte.

- d. **personale impiegato previsto**, escluso il titolare o legale rappresentante, **(numero addetti)**: punti 0,25 per ogni addetto con età > 30 anni e 0,50 per ogni addetto con età ≤ a 30 anni **(fino a 2 punti)**;
- e. manutenzione dell'area esterna, verde e non, non pertinente al fabbricato, facente parte dell'area del parco: 1 p.to ogni 300 mq in più di terreno da mantenere **(fino a 8 punti)**;
- f. progetto d'arredo **(fino a 2 punti)**.

I punteggi discrezionali relativi alla valutazione del curriculum nonché dei precedenti punti a, b, c, f verranno attribuiti secondo il seguente procedimento:

Ciascun Commissario attribuirà discrezionalmente, per ognuno dei sopra elencati criteri di valutazione, un coefficiente variabile tra “0” (zero) e “1” (uno), dove “0” corrisponde alla preferenza minima e “1” alla preferenza massima, come segue:

Ottimo	1,0
Molto buono	0,9
Buono	0,8
Discreto	0,7
Sufficiente	0,6
Insufficiente	0,5
Scarso	0,4
Limitato	0,3
Molto limitato	0,2
Appena trattato	0,1
Non valutabile	0,0

In cui:

Ottimo: la valutazione sarà Ottimo nel caso vi sia assoluta rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; concreta fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; massima chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; massima concretezza e innovazione di soluzioni; notevole grado di personalizzazione del servizio. In conclusione molto superiore agli standard richiesti.

Molto buono: la valutazione sarà Molto Buono nel caso vi sia una evidente rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; concreta fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; evidente chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; evidente concretezza e innovazione di soluzioni; elevato grado di personalizzazione del servizio. In conclusione superiore agli standard richiesti.

Buono: la valutazione sarà Buono nel caso vi sia buona rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; concretezza delle soluzioni; buon grado di personalizzazione del servizio. In conclusione completamente in linea con gli standard richiesti.

Discreto: la valutazione sarà Discreto nel caso vi sia discreta rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; sufficiente chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; concretezza delle soluzioni; discreto grado di personalizzazione del servizio. In conclusione abbastanza in linea con gli standard richiesti.

Sufficiente: La valutazione sarà Sufficiente nel caso vi sia sufficiente rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; sufficiente fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; sufficiente chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; sufficiente concretezza delle soluzioni; sufficiente grado di personalizzazione del servizio. In conclusione quasi in linea con gli standard richiesti.

Insufficiente: La valutazione sarà Insufficiente nel caso in cui vi sia poca rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; lieve carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; lieve carenza di concretezza delle soluzioni; insufficiente grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, poco inferiore agli standard richiesti.

Scarso: La valutazione sarà Scarso nel caso in cui vi sia scarsa rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; carenza di concretezza delle soluzioni; scarso grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, inferiore agli standard richiesti.

Limitato: La valutazione sarà Limitato nel caso in cui vi sia minima rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; grave carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; grave carenza di concretezza delle soluzioni; limitato grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, molto inferiore agli standard richiesti.

Molto Limitato: La valutazione sarà Molto Limitato nel caso in cui vi sia esigua rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; gravissima carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; gravissima carenza di concretezza delle soluzioni; esiguo grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, decisamente inferiore agli standard richiesti.

Appena trattato: La valutazione sarà Appena Trattato nel caso in cui non vi sia rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; assoluta carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; assoluta carenza di concretezza delle

soluzioni; nessun grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, assolutamente non confacente rispetto agli standard richiesti.

Non Valutabile: La valutazione sarà Non Valutabile nel caso in cui l'elemento sia stato solamente accennato, senza essere trattato.

Il punteggio per ciascun criterio o sub/criterio sarà ottenuto moltiplicando la media dei coefficienti assegnati da ciascun commissario per il valore massimo attribuibile al criterio o sub/criterio.

Il coefficiente viene espresso con apprezzamento sino al secondo decimale. La Commissione Giudicatrice potrà assegnare anche valori intermedi.

Una volta terminata l'attribuzione discrezionale dei coefficienti per ciascuno dei criteri di valutazione, si procederà ad attribuire i relativi punteggi moltiplicando il coefficiente attribuito a ciascuna offerta per il punteggio massimo corrispondente a ciascun criterio di valutazione discrezionale.

2.2 Progetto di valorizzazione della struttura per un massimo di 20 punti:

Trattasi di **lavori/interventi** volti al **miglioramento/valorizzazione** della struttura (anche dal punto di vista estetico). I punteggi saranno così attribuiti secondo il valore degli interventi realizzati **al netto dell'IVA**:

1^ fascia	Da € 50.000,00 a € 65.000,00	punti 5
2^ fascia	Da € 65.000,00 a € 80.000,00	punti 10
3^ fascia	Da € 80.000,00 a € 100.000,00	punti 15
4^ fascia	Oltre € 100.000,00	punti 20

I lavori/interventi offerti in sede di gara dovranno essere descritti puntualmente in apposita relazione tecnico-illustrativa e quantificati con computo metrico estimativo redatto utilizzando i prezzi del vigente Prezziario Regionale.

Busta C – “Offerta economica”:

L'offerta economica, redatta in carta legale con marca da bollo da € 16.00, secondo il modello Allegato C, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante o da ciascuno dei soggetti che fanno parte del raggruppamento, resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dovrà indicare il prezzo offerto, espresso in cifre ed in lettere, con relativa percentuale di rialzo sull'importo posto a **base di gara** che è pari a **17.600,00 euro/anno**. In caso discordanza tra il prezzo offerto espresso in cifre e quello espresso in lettere prevarrà quello più favorevole per l'Amministrazione Comunale.

Dal prezzo offerto verrà scomputato il valore massimo di € 50.000,00, inerente ai lavori come dettagliati all'art. 1 da effettuarsi ai fini della prima apertura, nonché da documentare e rendicontare. Lo scomputo del canone sarà applicato in misura

costante a decorrere dalla prima rata di canone successiva alla presentazione della rendicontazione delle opere effettuate, fino al termine della concessione.

6) FORMAZIONE GRADUATORIA

La valutazione delle offerte dei candidati sarà effettuata da apposita Commissione di gara costituita, successivamente alla presentazione delle offerte, da tre membri e un segretario verbalizzante e nominata con apposito provvedimento dirigenziale.

Il punteggio complessivo ottenuto da ogni richiedente si otterrà sommando i punteggi parziali assegnati secondo i criteri di cui agli articoli 4 e 5.

La Commissione procederà in seduta pubblica alla verifica della documentazione presentata per la partecipazione alla procedura e subito dopo, in seduta segreta, alla valutazione dell'offerta progettuale.

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione renderà noti i punteggi attribuiti alle singole offerte progettuali, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e redigerà la graduatoria finale. L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta in favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio più alto.

A parità di punteggio, la concessione verrà affidata privilegiando l'imprenditoria giovanile e, in caso di ulteriore parità di punteggio, l'imprenditoria femminile.

La graduatoria provvisoria degli aggiudicatari verrà pubblicata, ad avvenuto espletamento delle procedure selettive, all'Albo Pretorio on line del Comune di Fabriano e sul sito internet del Comune di Fabriano.

Entro 15 (quindici) giorni dalla pubblicazione della graduatoria all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Fabriano i soggetti interessati potranno presentare eventuale opposizione attraverso formale e motivata istanza di riesame. Trascorso tale termine senza che siano pervenute istanze, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del contratto in data e ora che verrà stabilita e comunicata. Nel caso in cui l'aggiudicatario non addivenga alla sottoscrizione del contratto nel termine stabilito si procederà con apposita determinazione dirigenziale da notificare all'interessato a mezzo posta certificata o messo comunale, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta, fatto salvo il diritto del Comune di Fabriano di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

L'immissione in possesso del fabbricato avverrà a seguito della stipula del contratto di concessione. Tutte le spese antecedenti e conseguenti alla stipula del contratto saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Il contratto di concessione costituisce titolo per la presentazione delle relative SCIA e NIA, procedimenti necessari all'attivazione del pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e per l'effettuazione lavori necessari e eventuali offerti in sede di gara.

La SCIA e relativa NIA devono essere presentate attraverso lo Sportello Unico Telematico **S.U.A.P.E.** del Comune di Fabriano.

7) MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE

Tutte le eventuali opere/migliorie da realizzare, come da progetto, previa autorizzazione rilasciata dai preposti uffici comunali e/o Enti preposti, sono ad esclusivo carico del concessionario e diverranno al termine della concessione di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che il concessionario abbia nulla da pretendere a titolo di risarcimento e/o rimborso.

Tutte le spese per gli arredi ulteriori e le attrezzature facenti parte dell'allestimento dei locali sono a carico del concessionario ed al termine della concessione resteranno di proprietà del medesimo.

La concessione decorre dalla data di sottoscrizione del contratto, che dovrà avvenire **entro 30 giorni** dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva per le imprese già costituite, ed entro **60 giorni** per quelle di nuova costituzione (***entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva deve essere formalizzata l'intenzione a costituirsi ed entro i successivi 45 giorni deve formalmente costituirsi la nuova impresa***).

Tutte le migliorie e gli interventi di ordinaria manutenzione dei locali e degli spazi esterni sono a carico del concessionario. Gli interventi che comportino modifiche del bene e del suo aspetto dovranno essere preventivamente autorizzati dagli Organi competenti, nonché essere eseguiti sotto la sorveglianza degli stessi; il tutto nel rispetto dei vigenti Piani Urbanistici e su presentazione di un progetto o di una descrizione tecnica.

Sono in capo al concessionario gli interventi di straordinaria manutenzione:

- individuati come necessari secondo quanto indicato all'art. 1 del presente avviso (sconto canone di concessione);
- di adeguamento funzionale dell'immobile all'attività da svolgersi, anche in relazione a normative future;
- su nuove opere eventualmente dallo stesso realizzate.

L'aggiudicatario è obbligato a versare il canone di concessione, tramite bonifico bancario o bollettino PagoPA, in **dodici rate mensili anticipate** di pari importo. Al momento della sottoscrizione del contratto, la cauzione provvisoria versata verrà dal Comune al concessionario.

Il canone annuo sarà aggiornato, a partire dall'inizio del secondo anno di concessione, in misura pari al 100% della variazione (se positiva) percentuale dell'indice nazionale dei prezzi al consumo pubblicato dall'ISTAT, riferita all'ultimo indice disponibile. L'aggiornamento avverrà automaticamente senza bisogno di richiesta scritta da parte del concedente.

Il mancato pagamento delle rate entro le scadenze convenute comporta l'applicazione

degli interessi legali. Il mancato versamento di tre rate mensili, anche non consecutive, comporterà la decadenza della concessione e la revoca delle autorizzazioni commerciali.

Il concessionario dovrà inoltre provvedere:

- ad intestare a proprio carico tutte le utenze entro 30 giorni dalla stipula del contratto e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente all'uso dei locali;
- al pagamento di tutte le imposte e tasse derivanti dalla titolarità della gestione e dall'occupazione dei locali e degli spazi annessi;
- a stipulare/corrispondere a proprie spese, mediante fideiussione bancaria o assicurativa o bonifico bancario, deposito cauzionale a garanzia del pagamento dei canoni concessori, per un valore pari a tre mensilità del canone offerto. In caso di fideiussione, la stessa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente comunale;
- ad assicurare il corretto funzionamento del pubblico esercizio;
- a garantire l'effettiva e diretta gestione del pubblico esercizio senza possibilità di sublocare a terzi i locali e gli spazi assegnati, né di cedere o affittare in tutto o in parte l'azienda né di cedere il contratto di concessione, né di cedere quote societarie che comportino una variazione dell'assetto societario e del soggetto giuridico, salvo quanto previsto nel contratto di concessione.

8) COPERTURE ASSICURATIVE

Il Concessionario, con effetti dalla data di decorrenza della convenzione, si obbliga a stipulare e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, suoi rinnovi e proroghe un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Fabriano) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 2.000.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
 - preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;
 - conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per utilizzi quali convegni, riunioni, eventi e altri;
 - committenza di lavori e servizi
 - organizzazione di manifestazioni sportive, culturali o altre;
 - danni a cose in consegna e/o custodia;

- danni a cose di terzi da incendio;
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo;
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il Concessionario - che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà avere un massimale “unico” di garanzia non inferiore a Euro 1.500.000 per persona.

- Polizza per rischio locativo per i danni arrecati al bene ed imputabili al Concessionario stesso, con massimale pari ad € 522.000,00.

Al momento della sottoscrizione dell'atto di concessione, il Concessionario dovrà consegnare copia delle Polizze (il cui testo dovrà essere previamente assentito dal Comune), unitamente alla quietanza del pagamento del premio, e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

I rischi non coperti dalla polizza nonché gli scoperti e le franchigie si intendono a esclusivo carico del Concessionario.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT e Rischio locativo e/o l'eventuale approvazione espressa del Comune sull'assicuratore prescelto dal Concessionario, non esonerano lo stesso dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative.

L'Amministrazione sarà tenuta indenne dei danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle coperture assicurative stipulate dal Concessionario.

La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta per tutta la durata del presente atto e permanere anche oltre la scadenza in caso di detenzione autorizzata dell'area data in concessione.

9) VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE

Con Delibera n. 71 dell'08/08/2024 la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale ha dichiarato l'immobile in oggetto di interesse culturale, ai sensi della legge 364/1909 e ss.mm.ii., sostituita da ultimo dall'art. 2, D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., pertanto la realizzazione di qualsiasi intervento è subordinato all'insindacabile ed autonomo parere/autorizzazione della Soprintendenza competente.

Qualora sia necessaria apposita autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ai fini dell'esecuzione dei lavori ritenuti opportuni dal concessionario, il pagamento dei canoni di concessione inizierà a decorrere dal momento del ricevimento delle autorizzazioni stesse e comunque non oltre 120 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Si specifica che eventuali strutture temporanee da installare all'esterno dell'immobile sono soggette alla disciplina di cui al (D.Lgs. n. 42/2004), D.P.R. n. 380/2001 e Regolamenti Comunali vigenti.

10) SOPRALLUOGO

Per partecipare all'Avviso gli interessati dovranno effettuare un sopralluogo entro il giorno 28/03/2025 presso i locali oggetto del presente bando, previo appuntamento da concordarsi con il Servizio Patrimonio del Comune di Fabriano. (tel. 0732/709306 – 0732/709214 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 – mail: servizio.patrimonio@comune.fabriano.an.it).

Il sopralluogo dell'immobile è ritenuto necessario e indispensabile per prendere perfetta conoscenza del fabbricato e dei relativi spazi di pertinenza oltre che dell'ubicazione rispetto al territorio comunale e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della domanda ed è, quindi, obbligatorio.

Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente dal titolare dell'attività o suo delegato.

Al termine del sopralluogo l'interessato dovrà sottoscrivere il verbale di avvenuto sopralluogo da allegare alla domanda di partecipazione al bando (Allegato A).

11) AVVERTENZE

A pena di esclusione, qualora la documentazione e l'offerta rechino la firma di persona diversa dal legale rappresentante, dovrà essere allegato l'atto giustificativo dei poteri del sottoscrittore (procura speciale in originale o copia autenticata).

A pena di esclusione, in caso di raggruppamento di più soggetti, l'offerta economica e quella progettuale (progetto di gestione e progetto di valorizzazione della struttura), dovranno essere sottoscritte congiuntamente da tutti i componenti del raggruppamento. A pena di esclusione ciascuno dei soggetti che costituiranno il raggruppamento dovrà presentare la dichiarazione indicata all'art. 5, sezione **Busta A – “Documentazione amministrativa”**, punto 1. del presente bando.

La domanda, l'offerta tecnica/progettuale e l'offerta economica hanno natura di proposta

irrevocabile, sono pertanto immediatamente vincolanti per il richiedente all'atto della loro presentazione, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue la stipula della concessione.

La domanda, l'offerta tecnica/progettuale e l'offerta economica presentata restano valide e vincolanti per un periodo di 30 giorni nel caso in cui l'impresa aggiudicataria sia già costituita e 60 giorni nel caso in cui l'impresa aggiudicataria sia da costituirsi.

Non sono ammesse offerte indeterminate o condizionate. Nell'ipotesi che venga riscontrata discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre si riterrà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;

All'aggiudicazione della concessione del bene immobile e spazi esterni annessi si procederà anche in presenza di una sola offerta, purché pari o superiore al canone annuo fissato come base di gara e purché pari o inferiore al canone massimo previsto sempre nel presente avviso.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata alla verifica dei requisiti dichiarati dal soggetto.

L'incompletezza, l'irregolarità o la mancanza della documentazione prescritta dalle modalità di gara, comporteranno l'esclusione dalla gara.

Il recapito del plico contenente tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla gara pubblica rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Il Comune di Fabriano si riserva il diritto di inserire nel contratto di concessione tutte quelle clausole che ritenga necessarie nell'interesse della Amministrazione Comunale, nel rispetto del presente avviso.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di procedere alla revoca del presente bando, anche parziale, qualora lo consiglino motivi di necessità, di opportunità. L'Amministrazione si riserva altresì di non procedere all'aggiudicazione anche in presenza di domande valide, senza che i partecipanti abbiano nulla da pretendere.

Del presente bando di gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio on line, sul sito internet del Comune di Fabriano e tramite comunicato stampa dell'Ente.

12)DISPOSIZIONI FINALI Trattamento dei dati personali:

Ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR), nonché del D. Lgs. n.196/2003 e del DPCM 28/4/2005, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che:

- i dati richiesti sono raccolti al fine dell'aggiudicazione di cui trattasi e le modalità di trattamento ineriscono la verifica dell'idoneità dei concorrenti alla partecipazione alla gara ed all'eventuale stipula dei contratti;
- il conferimento dei dati richiesti sia per la partecipazione alla gara che ai fini della stipula dei relativi contratti ha natura obbligatoria, pena l'esclusione dalla gara o la

decadenza dell'aggiudicazione e conseguente incameramento della cauzione;

- l'ambito di diffusione dei dati personali sarà limitato ai soggetti implicati nelle varie fasi della procedura ai sensi della L. 241/1990 e del D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- i diritti spettanti ai partecipanti alla gara sono quelli di cui all'art. 7 del D.Lgs. 20/06/2003 n. 196;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice.

Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Silvia Campanella

Allegati:

- All. A - Istanza di partecipazione e dichiarazione sul possesso dei requisiti professionali e di onorabilità;
- All. B - Dichiarazioni sul possesso dei requisiti da parte degli altri soci;
- All. C - Modello Offerta economica;
- All. D - Schema contratto di concessione;
- All. E - Visura planimetrica e disegno aggiornato pagoda.

Fabriano, li 04/03/2025

F.to la Dirigente ad interim

Dott.ssa Silvia Campanella

Documento informatico firmato digitalmente
ex DPR n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo.

(*) Per **manutenzione ordinaria** si intende l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di riportare un sistema (o un suo componente) in stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente l'insorgere di codesta avaria, senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni. Consiste nel riparare e rinforzare senza alcuna formalità amministrativa parti della struttura, delle murature e della copertura di un edificio. Riparare e sostituire le finiture interne delle costruzioni, installare serramenti, installare e spostare pareti mobili. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle finiture degli edifici e dei manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici. Inoltre: Attività effettuata su impianti o parti di essi per il mantenimento o il ripristino dell'efficienza e del buon funzionamento, avuto riguardo del decadimento prestazionale, senza che ne derivi alcuna modifica della consistenza o della funzionalità degli impianti che ne sono oggetto. La manutenzione ordinaria viene definita: periodica o ciclica se l'attività riguarda interventi previsti a scadenze regolari indipendentemente da cause esterne; su condizione o predittiva se l'attività è conseguente alla verifica o al monitoraggio della funzionalità degli impianti; occasionale se l'attività è conseguente al verificarsi di anomalie; la manutenzione ordinaria occasionale si distingue in: differibile se l'esecuzione dell'attività è procrastinabile di almeno una settimana dal momento in cui l'anomalia viene comunicata al conduttore; indifferibile se l'esecuzione dell'attività, sulla base di valutazioni del Titolare/Proprietario dell'immobile, deve avvenire al più presto e non oltre una settimana dalla comunicazione del conduttore dell'anomalia, al fine di evitare pericoli per persone o cose o il verificarsi di un guasto; su guasto se l'attività è conseguente al verificarsi di un'anomalia.

(**) Per **manutenzione straordinaria** si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.