COMUNE DI LATINA

Dipartimento X Patrimonio e Demanio

Servizio Patrimonio, Demanio comunale ed espropri

(Provincia di Latina)

AVVISO PUBBLICO
PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CHIOSCO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LATINA SITO ALL'INTERNO DELL'OASI ECOLOGICA URBANA DEL QUARTIERE "NUOVA LATINA" – SUSETTA GUERRINI -

Il Comune di Latina, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2007 e della Determinazione del Dirigente del Dipartimento X- Patrimonio e Demanio - n. 1138 del 14/05/2025 di approvazione del presente AVVISO;

RENDE NOTO

Che è indetta la procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione del chiosco – bar per la somministrazione di alimenti e bevande con l'annessa area perimetrale dell'oasi ecologica urbana – intitolata a "Susetta Guerrini", sito nei Quartieri "Nuova Latina" e "Nascosa", tra via L. Cherubini e Viale N.Paganini, meglio identificata nella relazione di stima allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale comprensiva dell'area giochi.

SI PRECISA CHE

Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità ed è finalizzato alla ricezione di offerte sulla base delle quali il Comune di Latina procederà ad affidare la gestione del chiosco – bar per la somministrazione di alimenti e bevande con l'annessa area perimetrale comprensiva dell'area giochi.
Trattandosi di contratto escluso, salvo quanto espressamente richiamato, non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 36/2023 (tranne per gli artt. 94 e 95).

CONCEDENTE

L'ente concedente è il COMUNE DI LATINA – DIPARTIMENTO X "PATRIMONIO E DEMANIO"
posta elettronica certificata **protocollo@pec.comune.latina.it**
posta elettronica ordinaria **servizio.patrimonio@comune.latina.it**

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) è la dott.ssa Alessandra Pacifico, in qualità di Dirigente del Dipartimento X "Patrimonio e Demanio"

CONCESSIONE DEL CHIOSCO-BAR E CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il chiosco – bar oggetto della concessione è sito all'interno dell'oasi ecologica urbana – Susetta – Guerrini, sita nei Quartieri "Nuova Latina" e "Nascosa", tra via L. Chertubini e Viale N.Paganini, comprensivo di un'area perimetrale e dell'area giochi, così come identificato nella relazione di stima allegata al presente atto.

L'area e le strutture saranno concesse all'aggiudicatario da parte del concedente Comune di Latina, nella condizione di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il contratto decorre dalla data della sua sottoscrizione con durata di anni 6 (sei), non rinnovabili.

Il Comune di Latina potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- Variazioni di destinazione, non autorizzata dal Comune di Latina, relative all'uso delle strutture assegnate;
- Realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;

- Sub-concessione o concessione in uso a soggetti terzi dei locali, fatti salvi i casi previsti dalla legge, senza la previa autorizzazione del Comune di Latina e verifica dei requisiti;
- Mancata corresponsione del canone

CONDIZIONE DEL CHIOSCO E DELLE ALTRE STRUTTURE

Il Chiosco e le altre strutture saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
I soggetti interessati devono effettuare un sopralluogo per prendere visione dello stesso facendone richiesta al RUP al seguente recapito mail **servizio.patrimonio@comune.latina.it**

CANONE

Il corrispettivo annuale, come da stima degli uffici è fissato in euro 7.915,20.
Da tale corrispettivo vanno scomputati, a titolo di compensazione, quota parte dei costi che il concessionario sosterrà per la riqualificazione delle strutture oltre che per lo svolgimento di alcuni dei servizi di cui ai successivi articoli e stimati in via equitativa in euro 3.600,00 annui.
Pertanto il canone a base d'asta su cui offrire il rialzo è fissato in euro 4.315,20.
Il canone dovrà essere pagato in via anticipata entro il 5 di ogni mese.
Il concessionario sarà tenuto a versare prima del contratto, a mezzo PAGo PA, un deposito cauzionale di importo pari a tre mensilità del canone di concessione.
Il concessionario sarà tenuto a reintegrare, nei tempi e nei modi richiesti dal Comune di Latina, il deposito cauzionale, qualora escusso in tutto o in parte, a seguito di inadempienze contrattuali.
Il canone dovuto sarà maggiorato dell'IVA se dovuta. In nessun caso, al termine della concessione, il concessionario potrà pretendere dall'Amministrazione un rimborso o indennizzo per i lavori effettuati, ancorché comportino delle migliorie, né potrà pretendere una estensione della durata inizialmente stabilita, in presenza di lavori e non previsti o autorizzati.

Da tale importo potrà essere scomputata la spesa per eventuali interventi strutturali ulteriori documentati, non previsti nella proposta progettuale, previa autorizzazione espressa dell'amministrazione comunale.

CONSUMI

Saranno a carico del concessionario per tutta la durata del rapporto, l'allaccio delle utenze ai relativi oneri accessori, oltre ogni tassa, tributo ed imposta diretta e indiretta inerente al rapporto. Nonché gli oneri assicurativi.

REQUISITI PER LA CONCESSIONE

Possono partecipare alla procedura:
Tutti i soggetti di cui all'art. 65 del D.Lgs n. 36/2023: "*Sono ammessi a partecipare alle procedure di affidamento dei contratti pubblici gli operatori economici di cui all'art. 1, lettera I) dell'allegato l.1, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi paesi. Rientrano nella definizione di operatori economici:*
a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative;
b) i consorzi fra società cooperative, di produzione e lavoro costituita a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577;
c) i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443;
d) i consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortile ai sensi dell'art. 2615 ter del Codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro, i consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavoro, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa;
e) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi dai soggetti di cui alle lettere a),b),c) e d), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
f) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti o costituenti tra i soggetti di cui alle lettere a),b), c) e d) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'art. 2615 ter codice civile;
g) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'art. 3, comma 4 ter, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 33;
h) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240";

Il concessionario dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti di carattere generale:

- insistenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs n. 36/2023 o di condanne con sentenza passata in giudicata per reati che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- assenza alla data di scadenza di presentazione delle offerte, di situazioni di morosità nei confronti dell'amministrazione comunale e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale:
- assenza, alla data di scadenza di presentazione delle offerte, di procedure di sgombero per morosità o procedure di sgombero per occupazione senza titolo nei confronti dell'amministrazione comunale.

In ogni caso la presenza di situazioni di pendenza per morosità comporta l'esclusione della procedura di gara.

Il possesso dei requisiti verrà effettuato sui soggetti di cui all'art. 94, comma 3, del D. Lgs n. 36/2023.

In caso di società, ove il socio di maggioranza è una persona giuridica, il possesso dei requisiti si effettuerà anche sui soggetti di cui all'art. 94, comma 3, del D. Lgs n. 36/2023 della società controllante.

Non possono concorrere nella procedura i soggetti dei quali facciano parte amministratori o dipendenti del comune di Latina, che esercitino, all'interno del comune stesso, poteri autoritativi o negoziali, ovvero li abbiano esercitati nel triennio precedente l'avvio del procedimento di assegnazione, nonché loro coniugi, parenti e affini entro il quarto grado. Non possono concorrere, altresì, i soggetti i cui membri dell'organismo direttivo versano in ipotesi di incompatibilità o esclusione previsti dalla legge.

Sono comunque esclusi gli operatori che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs 165/2001 e soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, i poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

Il concessionario dovrà altresì essere in possesso di uno dei requisiti professionali previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art. 71, comma 6 del d.Lgs. 26/03/2010, n. 59 e specifiche disposizioni regionali di settore);

Tutti i requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza di presentazione delle offerte.

OBBLIGHI DEL CONTRAENTE

Saranno posti a carico del concessionario dell'area i seguenti obblighi:

Assicurare la libera e gratuita fruizione del parco e delle strutture alla collettività;

Assicurare che l'area concessa sia aperta a tutti e fruibile per 12 mesi dalle ore 09.00 alle ore 17.00 per periodo compreso dal 01/10 al 30/04 e dalle ore 08.00 alle ore 24.00 nei restanti mesi;

Garantire un'apertura minima del chiosco - bar per almeno 6 giorni settimanali, dal 01/04 al 30/10 dalle ore 8.30 alle ore 22.00;

Garantire un'apertura minima del chiosco - bar per almeno 6 giorni settimanali, dal 01/10 al 3/03 dalle ore 10,00 alle ore 17,00;

La chiusura del chiosco – bar e dei servizi annessi non potrà essere protratta oltre le ore 24.00, salvo espressa autorizzazione in caso di manifestazioni o feste;

Organizzare nell'area concessa, nel rispetto dei necessari presupposti di legge e previa autorizzazione degli uffici competenti, attività ricreative, culturali e del tempo libero di cui alla proposta di gestione, parte della offerta tecnica formulata in fase di gara;

Farsi carico di tutti gli oneri necessari all'esercizio delle già menzionate attività (comprese eventuali attività integrative necessarie alla loro attivazione);

Riqualificare e ripristinare il punto ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande;

Allestire il bancone bar con tutte le apparecchiature/attrezzature occorrenti per lo svolgimento di tutte le attività necessarie alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

Dotare l'area ristoro di arredi interni ed esterni (tavoli, sedute e ombrelloni dovranno essere di colore tenue e adeguato al contesto);

Pulizia dei servizi igienici;

Manutenzione dei tappeti erbosi nell'area concessa;

Lavori di manutenzione ordinaria delle strutture affidate, dell'area giochi, dell'area fitness;

Pagamento di un canone per l'uso del chiosco bar come quantificato dal competente Ufficio quale importo a base di gara, con offerte in aumento;

Provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento dell'attività con oneri a suo carico, compreso la fornitura del servizio elettrico ed idrico;

Attività di vigilanza generale per la prevenzione, controllo di atti vandalici o di utilizzo improprio degli spazi del parco (accesso con motorini, bici…);

Garantire all'amministrazione la possibilità di organizzare, anche attraverso terzi, all'interno del parco, che rimane in tutto e per tutto ad esclusiva disposizione del Comune, iniziative culturali, ricreative e sportive, dando soltanto idoneo preavviso al concessionario.

TERMINI E MODALITA' DELL'OFFERTA

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13,00 del 30/06/2025 pena l'irricevibilità dell'offerta e conseguente non ammissione alla gara.

Ad avvenuta scadenza del predetto termine non sarà riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella precedente, l'offerta presentata non può essere ritirata.

E' ammessa offerta successiva, purché entro il temine di scadenza, a sostituzione o ad integrazione della precedente.

Non saranno ammesse offerte incomplete o condizionate.

E' vietato ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di operatori economici aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di retisti).

E' vietato al concorrente che partecipa alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, di partecipare anche in forma individuale.

E' vietato al concorrente che partecipa in aggregazione di rete di partecipare anche in forma individuale. Le retiste non partecipanti all'aggregazione possono partecipare all'offerta per la medesima gara in forma singola o associata.

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Latina.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato e dovrà recare l'indicazione:

"NON APRIRE – AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CHIOSCO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LATINA SITO ALL'INTERNO DELL'OASI ECOLOGICA URBANO – SUSETTA GUERRINI"

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE" – "BUSTA B "OFFERTA TECNICA" –"BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA".

La busta **"A – DOCUMENTAZIONE"** - dovrà contenere:

1) Istanza di ammissione alla gara, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:

a. generalità dell'offerente (nome, cognome, data a luogo di nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
b. possesso del requisiti richiesti;
c. che a carico dell'offerente (o nel caso di società o alti Ente, a carico del rappresentante legale o amministratore munito di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative i cui all'art. 1 della legge n. 575/1965 come modificato dall'art. 3 della legge n. 55/1990 (disposizioni antimafia) e s.m.i.;
d. l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
e. di non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e non aver presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquiennio antecedente la gara;
f. di non trovarsi in situazioni di morosità nei confronti dell'amministrazione comunale né in situazione di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
g. l'assenza, alla data di scadenza di presentazione delle offerte, di procedure di sgombero per morosità o procedure di sgombero per occupazione senza titolo nei confronti dell'amministrazione comunale.
h. che l'offerente ha cognizione dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area e le altre strutture;
i. eventuale iscrizione all'Albo regionale delle cooperative sociali di tipo b

La busta **"B – OFFERTA TECNICA"** deve contenere la proposta progettuale imprenditoriale sulla base di quanto contenuto nella proposta progettuale verranno attribuiti i punteggi di cui alla tabella di seguito riportata.

La busta **"C - OFFERTA ECONOMICA"** - dovrà contenere l'indicazione, tanto in cifre che in lettere del canone annuo, espresso in euro, in aumento rispetto al canone fissato a base di gara (in caso di difformità tra l'indicazione in cifre e l'indicazione espressa in lettere si terrà conto di quella più favorevole per l'amministrazione).
Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto al canone di base di gara con esclusione di offerte in ribasso.
L'offerta non dovrà contenere proposte condizionate e non potrà esser successivamente modificata salvo rinuncia alla aggiudicazione.

A pena di esclusione l'offerta economica deve:

- (in caso di offerente singolo) essere sottoscritta dalla persona fisica o per gli enti (ivi comprese le società di persone, di capitali e cooperative) aventi o meno personalità giuridica, del relativo legale rappresentante e/o amministratore munito di rappresentanza;
- (in caso di raggruppamento temporaneo di imprese da costituire oppure di consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del Codice civile fa costituire) essere sottoscritta da ciascuna impresa (ovvero dal relativo legale rappresentante) e/o amministratore) che costituirà il RTI o che costituirà il consorzio ordinario dei concorrenti;
- (in caso di RTI costituite o consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzio fra imprese artigiane, consorzio stabile, già costituito consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del Codice civile, GEIE) essere sottoscritto dalla capogruppo/mandataria o dal legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procuratore del consorzio.

Saranno escluse altresì tutte le offerte redatte o inviate in modo difforme a quello prescritto nel presente AVVISO.

NOMINA DELLA COMMISSIONE

Per la valutazione delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria verrà nominata una apposita Commissione.

PROCEDURA DI GARA

Acquisita la documentazione, la Commissione procederà alla verifica della documentazione amministrativa.

Le offerte ammissibili saranno valutate dalla Commissione in base ai seguenti criteri:
Offerta tecnica-gestionale punteggio massimo 70
Offerta economica punteggio massimo 30

La Proposta tecnica sarà valutata sotto i seguenti aspetti:

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI
Qualità complessiva della proposta tecnica	**max 70 punti**
Servizi aggiuntivi rispetto a quelli minimi richiesti per l'affidamento ed enucleati nell'Avviso: • 7 punti se previsti solo due servizi aggiuntivi a quelli minimi richiesti per l'affidamento ed enucleati nell'Avviso • 15 punti se previsti più di due servizi aggiuntivi a quelli minimi richiesti per l'affidamento ed enucleati nell'Avviso	15 punti
Attività complementari finalizzati all'inclusione sociale.	5 punti
Esperienza maturata nella gestione di servizi analoghi	10 punti
Almeno il 40% dei soci con un'età massima inferiore ad anni 35	5 punti
Almeno il 50% dei soci composti da donne	5 punti
Almeno il 30% dei soci composti da persone con disabilità	5 punti
Interventi migliorativi con investimenti strutturali ulteriori rispetto a quanto previsto nella relazione di stima redatta dagli uffici comunali	10 punti
Uso materiali ecostenibili	5
Interventi di decoro e riqualificazione del parco, nella restante parte non oggetto di concessione	5
Organizzazione di eventi ricreativi ed attività varie in sinergia con altri attori del tessuto sociale e che coinvolgano il parco nella sua interezza	**5**

Il valore dell'offerta tecnica è data dalla somma dei punteggi fissi attribuiti per ogni criterio.
Trattandosi di punteggi fissi e predeterminati questi verranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificatamente richiesto.
In ogni caso è prevista una soglia di sbarramento di punti 45. Nel caso di non raggiungimento della soglia di sbarramento la proposta sarà dichiarata inammissibile.

All'offerta economica con il canone annuo più alto verrà attribuito il punteggio massimo (massimo punti 30/100), alle altre verrà ridotto in proporzione applicando la seguente formula:

Vn= (Pn/Pmax) x 30

dove
Vn = punteggio assegnato all'n-esimo concorrente
Pn = offerta del concorrente n-esimo
Pmax = offerta economica più alta più alta

L'apertura della busta A e C avverrà in seduta pubblica; la busta B avverrà in seduta riservata.

Dopo l'apertura della busta C, la Commissione procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse in seduta riservata e procederà successivamente alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio in seduta pubblica.

In caso di parità di punteggio tra concorrenti, è data preferenza al concorrente appartenente ad una delle seguenti categorie:

a) Cooperative sociali di tipo B, come disciplinate dalla legge 08/11/1991 n. 381 e della Legge regionale n. 24/1996;
b) Consorzi iscritti all'Albo regionale delle cooperative sociali – sezione c – che abbiano tra le proprie associate le cooperative sociali in possesso dei requisiti di cui alla lettera A)

Ove entrambi i concorrenti, con parità di punteggio, appartengano invero alla stessa categoria di operatori, si procederà a sorteggio per individuare il soggetto cui attribuire la migliore posizione di graduatoria.

ESITO DELL'AVVISO

La Commissione procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse e procederà alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione, alla verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura degli Uffici competenti.

In caso di mancata stipula del contratto con l'aggiudicatario, l'ufficio procederà ad aggiudicare al secondo in graduatoria, e così via.

La stipulazione del contratto di concessione avrà luogo mediante scrittura privata.

Nel caso la procedura dovesse andare deserta l'Amministrazione potrà affidare il chiosco con affidamento diretto a seguito di trattativa privata.

PUBBLICITA'

Il testo integrale o per estratto dell'Avviso viene pubblicato:

- all'albo del Comune di Latina;
- sul sito web istituzionale nella sezione trasparenza – Avvisi -

L'Amministrazione si riserva la facoltà di pubblicizzare ulteriormente l'esperimento dell'Asta in forma e modi compatibili con lo svolgersi della procedura ad evidenza pubblica.

Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione

INFORMAZIONI

Per ulteriori chiarimenti e informazioni gli interessati potranno rivolgersi agli uffici del Dipartimento X "Patrimonio e Demanio", inviando una mail all'indirizzo mail **servizio.patrimonio@comune.latina.it.**

Ai sensi del D. Lgs n. 193/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza: il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità di concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Il Funzionario E.Q.
Dott.ssa Maria Grazia Rezzini

Il Dirigente
Dott.ssa Alessandra Pacifico