



**BANDO E DISCIPLINARE DI GARA
PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
“CHIOSCO BAR” DI PIAZZA DEL PALOMBARO**

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

DENOMINAZIONE: COMUNE DI FIANO ROMANO

PUNTI DI CONTATTO: Ufficio Patrimonio – Settore II Tecnico

Telefono centralino: 0765.4071

E-mail: giancarlo.curcio@comune.fianoromano.rm.it

E-mail: maria.lobaccaro@comune.fianoromano.rm.it

PEC istituzionale: protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it

Indirizzo Internet: <http://www.comune.fianoromano.rm.it>

Dirigente e responsabile del procedimento: Dott. Ing. Giancarlo Curcio

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 23/01/2026 e della Determinazione del Dirigente del Settore II Tecnico n. 51 del 11/02/2026

SI RENDE NOTO CHE

Il comune di Fiano Romano, con il presente avviso intende avviare una procedura di evidenza pubblica per la concessione del bene immobile in oggetto, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.

La suddetta procedura verrà svolta applicando i principi in materia di procedure ad evidenza pubblica di cui al R.D. 827/1924, in quanto compatibili, nonché dei principi generali relativi alla pubblica contrattualistica con particolare riferimento a quelli declinati nel Titolo I Parte I libro I del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 36/2023. Ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 36/2023 si applicano le disposizioni di cui alla Legge n. 241/1990 per quanto concerne la stipula del contratto. Si applicano invece le disposizioni del Codice Civile per quanto concerne la fase di esecuzione.

La procedura ad evidenza pubblica verrà condotta sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per procedere all'affidamento della concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato “Chiosco di Piazza del Palombaro” sito a Fiano Romano nel



parco di Piazza del Palombaro nell'ottica della valorizzazione e dello sfruttamento anche economico del bene. Non è prevista l'erogazione di servizi alla collettività per conto del Concedente secondo standard tecnico-qualitativi ed economici da quest'ultimo definiti o regolati, il quale si limita con il presente atto solamente a determinare un vincolo relativo alla destinazione principale del bene concesso coerente con la sua natura e con la sua ubicazione.

Oggetto della suddetta concessione è pertanto la valorizzazione dell'immobile e l'utilizzo dello stesso nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste dal presente Bando e Disciplinare di Gara.

1. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione, oggetto del presente bando, ha durata di anni 9 (NOVE) decorrenti dalla data di attivazione del pubblico esercizio che dovrà intervenire entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

Il contratto è soggetto a tacito rinnovo, alle medesime condizioni, per una durata pari ad ulteriori 9 (NOVE) anni, fatta salva la possibilità per le parti di provvedere al mancato rinnovo, comunicando la propria volontà alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto.

Allo scadere della concessione il bene e le aree ad esso connesse dovranno essere riconsegnati al Comune di Fiano Romano in stato di perfetta conservazione e pulizia, sgombri da eventuali arredi e/o attrezzature di proprietà dell'affidatario.

2. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di concessione:

- È privo di interesse storico, culturale e ambientale;
- È distinto al catasto terreni al foglio 22 particella 682;
- Sarà oggetto di accatastamento al catasto fabbricati a cura del Comune con categoria C/1;

Si allegano al presente planimetrie per meglio identificare i locali e la posizione degli stessi.

Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria.

Per quanto riguarda la parte impiantistica sono stati realizzate le seguenti predisposizioni:

- Impianto elettrico: predisposizione in traccia e quadri elettrici cavi e corpi illuminanti esclusi;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento completo;
- Impianto di aspirazione fumi: predisposizione;
- Servizi igienici: predisposizione esclusi rivestimenti, pavimenti, sanitari e rubinetteria;



Le opere da eseguire a carico dell'affidatario riguardano essenzialmente il completamento degli impianti sopra descritti e la posa in opera delle finiture quali pavimentazioni, battiscopa, rivestimenti, tinteggiature e opere in cartongesso.

Gli allacci e le utenze relative al servizio idrico integrato e di fornitura di energia elettrica andranno attivate a cura del concessionario.

Non sono presenti impianti antintrusione/antifurto, né connettività ad Internet.

3. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ALLESTIMENTO

L'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, non strutturali, e di allestimento dei locali, che dovranno essere effettuati a totale cura e spese del concessionario.

L'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è vincolata al preventivo completamento impiantistico dei fabbricati, con ottenimento delle relative certificazioni di conformità.

Gli interventi sugli impianti e in generale per garantire il rispetto delle norme in materia di sicurezza, agibilità, igiene e altro, dovranno essere finalizzati ad assicurare la massima sicurezza e funzionalità del chiosco e delle attività da porre in esso, fin dalla sua apertura.

Per qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria da effettuare nel corso del contratto dovrà essere presentata apposita richiesta al Comune, alla quale 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.

Al termine di ciascun intervento, compreso quello iniziale, dovrà essere presentata la documentazione giustificativa degli interventi effettuati e i certificati di collaudo e di conformità, rispetto a quanto installato o realizzato.

4. DESTINAZIONE D'USO E UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente concessione è il "Chiosco di Piazza del Palombaro" sito a Fiano Romano nel parco di Piazza del Palombaro al fine di consentirne l'utilizzo per lo svolgimento di attività economiche e/o attività di servizio per i cittadini, nel rispetto degli oneri descritti nei successivi punti.

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.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione sarà disciplinato dal contratto di concessione, in relazione ai contenuti del presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.



Il bene in concessione verrà reso accessibile tramite l'ingresso al parco di Piazza del Palombaro con accessibilità carraia consentita **solo per le operazioni di carico/scarico**, con divieto assoluto di sosta di veicoli e motoveicoli nel parco e nelle zone di pertinenza del chiosco.

5. CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA

Il concessionario dovrà corrispondere, secondo le scadenze e le modalità che andranno specificate nel contratto di concessione, un canone annuo oltre IVA (se ed in quanto dovuta a norma di legge).

Tale canone sarà determinato in applicazione della percentuale in rialzo offerta in sede di gara e calcolata sull'importo a base d'asta pari ad Euro 9.000,00 annui.

L'importo dei lavori previsti a carico dell'aggiudicatario e necessari per la fruibilità dell'immobile sono stati stimati dal Comune in € 56.000. L'investimento sarà recuperato nel corso dei primi 7 (sette) anni di concessione con la conseguente applicazione di una riduzione di € 8.000,00 del canone secondo il seguente schema:

- Dall'anno 1 all'anno 7, il canone sarà determinato sottraendo € 8.000,00 al canone di aggiudicazione (ossia € 9.000,00 + rialzo di gara);
- Negli anni successivi, il canone sarà pari al canone di aggiudicazione (ossia € 9.000,00 + rialzo di gara)

La detrazione di € 8.000,00 per i primi sette anni è fissa e invariabile e non dipende da un eventuale maggiore valore dell'investimento sostenuto dal concessionario, rispetto alla stima operata dal Comune.

6. SOPRALLUOGO

Il rappresentante legale dell'operatore economico (o un suo delegato) deve effettuare, a pena di esclusione, la **visita obbligatoria** presso l'immobile oggetto di concessione.

Il sopralluogo potrà essere richiesto, a partire dal giorno successivo alla pubblicazione del presente bando, all'Ufficio Patrimonio del Comune di Fiano Romano inviando una mail ai seguenti indirizzi giancarlo.curcio@comune.fianoromano.rm.it maria.lobaccaro@comune.fianoromano.rm.it

I sopralluoghi potranno essere richiesti entro e non oltre il quinto giorno lavorativo antecedente la data di presentazione delle offerte.

Il personale addetto all'apertura dei locali non risponderà a quesiti posti dai concorrenti in fase di sopralluogo. Eventuali quesiti dovranno essere posti secondo le modalità previste dal presente avviso.



7. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare all'asta i soggetti aventi le seguenti forme giuridiche:

- a) ditte individuali, società di persone, di capitali o cooperative a responsabilità limitata, cooperative sociali;
- b) imprese anche artigiane, cooperative, loro raggruppamenti temporanei e consorzi purché entrambi già costituiti;

Non saranno ammessi soggetti che partecipano con ricorso all'istituto dell'Avvalimento.

Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

NON possono partecipare i soggetti che:

- a. si sono resi inadempienti o colpevoli di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre amministrazioni pubbliche;
- b. hanno pendenze in ordine al pagamento di tasse e tributi locali (IMU, TARI, TASI o altro), dovuti al Comune di Fiano Romano o altri enti;
- c. hanno una o più liti pendenti o comunque un contenzioso amministrativo, tributario o civile, con il Comune.

È fatto divieto di cedere la concessione pena la decadenza della stessa fatta salva la possibilità di cessione di ramo d'azienda.

8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per l'esercizio dell'attività è inoltre necessario il possesso dei seguenti REQUISITI MORALI E PROFESSIONALI, come di seguito specificato.

REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE, in funzione della specifica natura giuridica dell'offerente, come di seguito elencato:

- iscrizione nei registri della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura (CCIAA);

L'impresa individuale ovvero la società ovvero l'ente/associazione devono essere già costituiti al momento dell'offerta.

REQUISITI DI ORDINE GENERALE E ASSENZA DI CAUSE DI ESCLUSIONE

Per la partecipazione alla procedura di gara l'offerente dichiara 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/GA 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 635 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 essere in regola con la normativa in materia per il diritto al lavoro dei disabili (legge 12 marzo 1999, n. 68);



SETTORE II TECNICO

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.
7. 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;
8. sussistenza di una situazione di conflitto di interesse di cui all'articolo 16 del D.lgs. n. 36 del 2023, non diversamente risolvibile;
9. 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;
10. 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;
11. aver commesso gravi violazioni, non definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse o contributi previdenziali;
12. essersi resi inadempienti o colpevoli di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre amministrazioni pubbliche;
13. hanno pendenze in ordine al pagamento di tasse e tributi locali (IMU, TARI, TASI o altro), dovuti al Comune di Fiano Romano o altri enti;
14. hanno una o più liti pendenti o comunque un contenzioso amministrativo, tributario o civile, con il Comune.

REQUISITI PROFESSIONALI SPECIFICI

L'offerente dovrà dichiarare di possedere i seguenti requisiti specifici necessari all'espletamento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande:

- requisiti morali e professionali ai sensi Legge Regione Lazio n. 22 del 06/11/2019;
- requisiti di cui all'art. 71 del D. Lgs. 26/03/2010 n. 59.

I requisiti sopra richiamati devono essere posseduti dai legali rappresentanti dell'offerente e da eventuali preposti all'attività commerciale. Nel caso in cui l'offerente abbia designato uno o più soggetti preposti all'attività commerciale è necessario indicarli.

CONDIZIONI

Nella richiesta di partecipazione dovranno altresì essere dichiarate le seguenti condizioni:

- di aver preso visione, aver compreso e accettato tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'avviso d'asta, senza alcuna riserva;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario;



- di aver preso conoscenza dei beni oggetto di concessione, di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come visti e piaciuti nella loro attuale consistenza;
- di aver effettuato un sopralluogo nel sito interessato, di aver preso visione integrale dei luoghi e della documentazione a base d'asta e che sia il sopralluogo sia la presa visione sono stati esaustivi al fine di formulare un'offerta congrua e ponderata;
- di essere consapevole che i beni oggetto di concessione saranno destinati ad uso chiosco con pertinenze;
- di impegnarsi ad effettuare a proprio carico tutti gli interventi e gli adempimenti necessari ad ottenere le eventuali autorizzazioni comunali e/o di Enti Terzi per lo svolgimento dell'attività;
- di essere consapevole che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e dei beni in concessione è in capo all'aggiudicatario;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pieno ed incondizionato rispetto delle condizioni generali e degli obblighi dell'aggiudicatario/concessionario contenute nell'avviso d'asta.

REQUISITI ECONOMICO – FINANZIARI

Il concorrente dovrà inoltre fornire almeno una idonea referenza bancaria rilasciata da un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 attestante la correttezza e la puntualità nell'adempimento degli impegni assunti con l'istituto o intermediario, l'assenza di situazioni passive con lo stesso o con altri soggetti e la disponibilità di mezzi finanziari congrui per l'esecuzione della concessione. L'operatore economico che, per fondati motivi, non è in grado di presentare le referenze chieste dall'amministrazione aggiudicatrice, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dalla stazione appaltante.

9. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI

L'affidamento avverrà a seguito di procedura aperta con aggiudicazione attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

- Offerta tecnica 80 punti
- Offerta economica 20 punti

1 - OFFERTA TECNICA

Il punteggio complessivo massimo di **80 punti** verrà assegnato secondo i seguenti quattro sub-criteri. L'assegnazione verrà effettuata dalla Commissione di aggiudicazione, ad insindacabile giudizio della stessa. A tal fine, si richiede la presentazione di una dettagliata RELAZIONE TECNICA, articolata per punti, seguendo i quattro sub-criteri di valutazione.



1.1 Esperienze pregresse dell'operatore economico

PUNTI max 20

Saranno oggetto di valutazione le pregresse esperienze dell'operatore economico in attività similari (ristorazione, bar e pubblici esercizi in genere).

La relazione tecnica dovrà illustrare quali siano le attività già esercitate dall'operatore economico nel settore della somministrazione di alimenti e bevande descrivendone le caratteristiche salienti (luogo di esercizio dell'attività e tempi, tipologia di attività, servizi complementari svolti, etc...)

1.2 Modalità di organizzazione e gestione dell'attività

PUNTI max 30

Sarà oggetto di valutazione la capacità dell'attività proposta, di caratterizzarsi come luogo di aggregazione, aperto ai diversi tipi di utenza, garantendo continuità di presenza e differenziazione del servizio, nei diversi orari e nelle diverse stagioni.

La relazione tecnica dovrà specificare quale sia: il progetto di allestimento del chiosco (attrezzature, arredi, finiture, etc...); gli orari e i periodi di apertura; le modalità di somministrazione di alimenti e bevande, in riferimento ai diversi orari, alle diverse stagioni ed ai diversi tipi di utenza; la qualità degli alimenti e bevande somministrati, con riguardo all'utilizzo di materie prime biologiche, prodotti a km zero e, in generale, l'approccio dell'operatore riguardo il tema della sana alimentazione; l'eventuale programmazione di eventi culturali, sportivi o di intrattenimento, complementari all'attività commerciale; l'eventuale sviluppo di progetti collaterali all'attività di somministrazione legati all'inclusione e all'aggregazione sociale.

1.3 Piano della manutenzione ordinaria del Chiosco

PUNTI max 5

Sarà oggetto di valutazione la capacità della proposta dell'operatore economico, di mantenere in efficienza il fabbricato nel corso dell'intera durata della concessione, garantendo la conservazione del valore immobiliare del Chiosco, al termine della stessa.

La relazione tecnica dovrà specificare un piano della manutenzione ordinaria del chiosco e delle attrezzature, con l'indicazione dei tempi, delle modalità di adeguamento, rinnovo, manutenzione, riordino ed eventuale potenziamento in modo da garantire l'efficienza funzionale fino alla conclusione del contratto.

1.4 Proposta di allestimento e manutenzione delle pertinenze

PUNTI max 25

Sarà oggetto di valutazione la proposta di sistemazione ed il programma di manutenzione dell'area esterna immediatamente prospiciente il Chiosco.

La relazione tecnica dovrà specificare quali siano gli interventi proposti dall'operatore economico riguardo l'allestimento, a sue spese, del piazzale pavimentato e delle aiuole circostanti il chiosco.



Dovranno essere illustrati, in particolare, il progetto di sistemazione (arredo urbano, pergole, ombreggianti, sedute, tavoli, essenze vegetali, etc...) ed un relativo piano della manutenzione, pulizia e sorveglianza, per il mantenimento del decoro e dell'efficienza delle pertinenze fino alla conclusione del contratto.

2 - OFFERTA ECONOMICA

Il punteggio complessivo massimo di **20 punti** verrà assegnato dalla Commissione di aggiudicazione sulla base del rialzo percentuale offerto dall'operatore economico sul canone annuale a base d'asta pari ad € 9.000,00.

Il punteggio (P_i) del singolo operatore (i-esimo) sarà calcolato con la seguente formula:

$$P_i = V_i \cdot 20$$

dove

$$V_i = \left(\frac{R_i}{R_{\max}} \right)^\alpha$$

con

R_i = percentuale di rialzo dell'operatore i-esimo

R_{\max} = percentuale di rialzo massimo tra quelli offerti

$\alpha = 0,5$

10. TERMINI, MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomodata del servizio postale, agenzia di recapito autorizzata oppure a mano presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente, entro il termine perentorio del:

15/05/2026 ore 12:00

al seguente indirizzo:

Comune di Fiano Romano – Ufficio Protocollo

Piazza Giacomo Matteotti n. 2 - CAP 00065 – Fiano Romano (RM)

La consegna a mano del plico è ammessa anche senza appuntamento negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio protocollo.



Fanno fede la data e l'ora di presentazione apposte sul plico a cura dell'addetto alla ricezione. La consegna del plico a mano può avvenire anche da parte di altri soggetti, non serve la presenza del titolare/legale rappresentante dell'operatore economico.

Il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente: il Comune di Fiano Romano non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico.

Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, le indicazioni relative all'oggetto del Bando **"BANDO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CHIOSCO BAR DI PIAZZA DEL PALOMBARO"**. Si consiglia altresì di apporre all'esterno la dicitura «**Documenti di gara: NON APRIRE**».

Il plico deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

La busta interna contenente l'offerta economica deve essere altresì controfirmata e sigillata e non deve permettere la visione del contenuto.

11. CONTENUTO DEL PLICO

Il plico dovrà contenere:

1. la documentazione amministrativa;
2. l'offerta tecnica;
3. l'offerta economica (contenuta in busta chiusa posta all'interno del plico).

1 - Documentazione amministrativa

All'interno del plico principale dovrà essere inserita la "Documentazione amministrativa" la quale dovrà essere composta dai seguenti documenti:

- A) **Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva**, redatta secondo lo schema allegato predisposto dall'Amministrazione aggiudicatrice, sottoscritta in calce dal legale rappresentante del concorrente. Detta istanza contiene dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000. L'istanza deve essere corredata da copia fotostatica di documento valido di identità del sottoscrittore e deve contenere le dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti, l'assenza di cause di esclusione e l'accettazione delle condizioni;
- B) **Impegno di un garante a rilasciare all'impresa partecipante, in caso di aggiudicazione, la garanzia definitiva** che sarà pari ad una annualità del canone a base d'asta (€ 9.000,00); la garanzia deve contenere la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del c.c. Alla sottoscrizione del contratto, a garanzia delle prestazioni assunte, il Concessionario verserà una cauzione pari ad una annualità del canone a base d'asta; in alternativa può essere prestata garanzia tramite fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata da un primario soggetto;



- C) **Referenza bancaria** rilasciata da un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 attestante la correttezza e la puntualità nell'adempimento degli impegni assunti con l'istituto o intermediario, l'assenza di situazioni passive con lo stesso o con altri soggetti e la disponibilità di mezzi finanziari congrui per l'esecuzione della concessione;
- D) **Attestazione di presa visione del chiosco.** A seguito del sopralluogo, come descritto al precedente art. 6, sarà rilasciata dal Comune di Fiano Romano, un'attestazione di visita dei luoghi che dovrà essere allegata in originale.

2 - Offerta tecnica

All'interno del plico dovrà essere inserita una dettagliata relazione tecnica articolata per punti, seguendo i quattro sub-criteri di valutazione (1. Esperienze pregresse dell'operatore economico – 2. Modalità di organizzazione e gestione dell'attività – 3. Piano della manutenzione ordinaria del Chiosco – 4. Proposta di allestimento e manutenzione delle pertinenze).

La relazione dovrà essere redatta in lingua italiana e articolata in sezioni specifiche corrispondenti ai sub criteri di valutazione e con le caratteristiche descritte al paragrafo 9, nel quale sono contenuti anche i criteri di attribuzione dei punteggi e a cui si fa espresso rinvio.

3 - Offerta economica

Nel plico andrà inserita un BUSTA CHIUSA (sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura) sulla quale dovrà essere apposta la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”, che dovrà contenere la percentuale di rialzo sul canone a base d'asta, utilizzando il modello allegato al presente avviso.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'operatore economico e dovrà contenere, oltre le generalità dell'offerente, l'indicazione in cifre e in lettere del **rialzo percentuale** rispetto al canone annuo a base d'asta di € 9.000 (fatte salve le detrazioni di € 8.000,00 annui per i primi sette anni, per il recupero degli investimenti).

L'offerta in aumento può essere espressa fino alla seconda cifra decimale.

In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettera sarà ritenuto valido il dato più vantaggioso per il Comune.

12. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

In seduta pubblica, comunicata tramite avviso sul sito internet istituzionale, presso una sala aperta al pubblico del municipio si procederà, da parte della commissione giudicatrice, formata da tre dipendenti comunali e nominata dal Dirigente del Settore II Tecnico, all'apertura dei plichi pervenuti, secondo le modalità che seguono.

Alla seduta in questione potrà essere presente un rappresentante per ciascun concorrente, con poteri di rappresentanza o munito di delega.



SETTORE II TECNICO

Si verificherà, in primo luogo, che i plichi siano conformi alle modalità di presentazione indicate nel presente bando di gara. Successivamente si provvederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esame della DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA ed all'eventuale esclusione dei concorrenti la cui documentazione non dimostri il possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione. Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura.

Qualora, al termine della verifica della documentazione amministrativa contenuta nei plichi, esistano dei concorrenti che non si trovino nella condizione di cui sopra ma che, a giudizio della Commissione, non abbiano presentato la documentazione in modo completo o l'abbiano presentata in forma tale da necessitare di verifiche o chiarimenti, gli stessi saranno invitati dalla Commissione a completare detta documentazione o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

Le richieste verranno inviate via PEC all'indirizzo che i concorrenti sono tenuti obbligatoriamente ad indicare nella domanda di partecipazione. Trascorso il termine perentorio che verrà indicato per l'invio della documentazione o dei chiarimenti e non avendo ricevuto alcun riscontro, il concorrente verrà escluso dalla gara.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive, anche dei concorrenti non risultati aggiudicatari.

Valutata la documentazione amministrativa, nella medesima seduta, qualora non fossero necessarie ulteriori integrazioni, la Commissione potrà procedere all'esame, per i concorrenti ammessi, dell'OFFERTA TECNICA.

La valutazione delle offerte tecniche e l'attribuzione dei relativi punteggi da parte della Commissione giudicatrice, avverrà in seduta riservata secondo i parametri e i criteri stabiliti al paragrafo 9. I punteggi, per ciascuno dei quattro sub-criteri (1. Esperienze pregresse dell'operatore economico – 2. Modalità di organizzazione e gestione dell'attività – 3. Piano della manutenzione ordinaria del Chiosco – 4. Proposta di allestimento e manutenzione delle pertinenze), saranno attribuiti in ragione della rispondenza della relazione tecnica ai sub-criteri di valutazione, secondo il giudizio insindacabile dei componenti della Commissione.

Al termine dei lavori di valutazione, verrà convocata, previa comunicazione ai concorrenti, una nuova seduta pubblica nella quale si procederà a dare lettura dei punteggi attribuiti e all'apertura delle buste contenenti l'OFFERTA ECONOMICA dei concorrenti ammessi e si procederà quindi con l'attribuzione del relativo punteggio come già specificato all'art. 9. Non saranno ammessi alla fase della valutazione dell'offerta economica gli operatori che non avranno ottenuto almeno un punteggio pari a 45/80 in sede di valutazione dell'offerta tecnica.



SETTORE II TECNICO

La Commissione, dopo aver sommato i punteggi ottenuti da ciascuna ditta, proporrà la graduatoria risultante.

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di prorogarne la data senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta valida e idonea dal punto di vista tecnico raggiungendo punteggio minimo pari a 45 nella valutazione dell'offerta tecnica.

Le offerte recapitate non possono essere ritirate e non è consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per la ditta aggiudicataria, mentre per il Comune diventa tale a decorrere dalla data della stipula del contratto.

Gli offerenti avranno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta decorso il termine di 180 giorni dal termine per la presentazione delle offerte.

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

Il Comune può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se ritenga non sussistano i presupposti di legge per stipulare il contratto di concessione.

Il Comune si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

Il verbale di gara non costituisce contratto. Sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione sostitutiva unica e istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

13. ESCLUSIONE DALLA GARA

Il Comune può escludere dalla procedura, senza che sia necessaria l'apertura del plico, le offerte:

- pervenute dopo il termine perentorio già precisato, restando il recapito a rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile;
- il plico di invio non rechi all'esterno l'indicazione dell'oggetto dell'appalto o la denominazione della Ditta concorrente;



- il plico non sia controfirmato e sigillato.

Il Comune può escludere dalla procedura gli operatori economici, dopo l'apertura del plico, senza che sia necessaria l'apertura della busta relativa all'offerta economica, qualora:

- le offerte siano carenti di uno o più di uno dei documenti richiesti, ovvero tali documenti risultino scaduti o non pertinenti o non completi;
- le offerte presentino la busta dell'offerta economica non sigillata o non controfirmata;
- se non risulti dichiarato il possesso di uno o più requisiti di partecipazione;
- se la documentazione presentata sia in contrasto con prescrizioni legislative e regolamentari inderogabili o con i principi generali dell'ordinamento giuridico;

Il Comune può escludere, dopo l'apertura dell'offerta economica, le offerte che:

- siano mancanti della sottoscrizione del titolare o dell'amministratore munito del potere di rappresentanza;
- non rechino l'indicazione del rialzo offerto sia in cifre che in lettere;
- contengano, oltre il rialzo offerto, condizioni, precondizioni o richieste a cui l'offerta risulti subordinata.

Il Comune si riserva, inoltre, di escludere i concorrenti per i quali accerti che più offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale.

14. DISPOSIZIONI DA ATTUARSI PRIMA DELLA STIPULA DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione resterà subordinata all'esito degli accertamenti antimafia.

L'impresa aggiudicataria ha l'obbligo di costituire una garanzia fideiussoria definitiva pari al canone annuale a base d'asta (€ 9.000,00).

L'Amministrazione richiederà il DURC, per verificare la regolarità contributiva.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale accertare l'inesistenza di cause ostative alla stipula del contratto.

La sottoscrizione del contratto dovrà avvenire nei termini che verranno comunicati dall'amministrazione comunale.

Ai fini della stipula del contratto di concessione il Comune provvederà quindi a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto stesso, con invito ad effettuare il pagamento delle spese contrattuali e depositare la cauzione definitiva.

Nel caso in cui l'aggiudicatario, non dia corso a quanto previsto nella propria offerta nei tempi e nei modi prescritti nel precitato percorso amministrativo, l'Amministrazione Comunale avrà piena facoltà di procedere alla revoca dell'aggiudicazione ed inoltre saranno posti a suo carico tutti i danni subiti dall'Amministrazione in conseguenza di detto inadempimento; in questo caso l'Amministrazione procederà alla richiesta di risarcimento nei confronti dell'aggiudicatario per tutti i danni subiti, nessuno escluso, trattenendo la fideiussione.



15. APPLICAZIONE CCNL

Nel formulare l'offerta il concorrente deve tener conto, oltre agli obblighi ed alle condizioni già esposti nello schema di offerta, anche di quanto segue: il concessionario si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel Contratto Collettivo nazionale di Lavoro del Settore cui appartengono i servizi oggetto dell'appalto e negli accordi locali integrativi dello stesso in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgerà il servizio suddetto.

16. UTILIZZO GRADUATORIA

In caso di risoluzione anticipata, revoca della concessione, recesso o decadenza dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio e secondo valutazioni di opportunità e convenienza, di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente gara, risultanti dalla relativa graduatoria definitivamente approvata, al fine di stipulare un nuovo contratto di concessione.

L'affidamento della concessione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato, fatto salvo l'eventuale adeguamento del canone offerto in sede di gara.

17. RISERVATEZZA DEI DATI

I dati forniti saranno trattati ai sensi del D.Lgs.n.196 del 30.6.2003 per le finalità e le modalità previste dal presente bando per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale.

18. INFORMAZIONI VARIE

Eventuali quesiti potranno essere inviati esclusivamente agli indirizzi mail giancarlo.curcio@comune.fianoromano.rm.it maria.lobaccaro@comune.fianoromano.rm.it, entro e non oltre il giorno 05/05/2026; le risposte ai quesiti, ove valutate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito Internet istituzionale www.comune.fianoromano.rm.it.

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara:

UFFICIO LAVORI PUBBLICI: tel: 0765 407210 – 0765 407290

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Giancarlo Curcio, Dirigente Settore Tecnico coadiuvato dall'Arch. Maria Lobaccaro, Responsabile del Servizio



SETTORE II TECNICO

Il bando di gara, i suoi allegati e i modelli necessari per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'albo pretorio on-line e sul sito internet del Comune di Fiano Romano nella sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara.

Tutte le controversie saranno deferite all'autorità giudiziaria del TAR del Lazio.

Il Dirigente Settore II Tecnico
(Ing. Giancarlo Curcio)

ALLEGATI AL BANDO

- Pianimetria del parco
- Pianta dei locali del chiosco
- Fotografie del chiosco e del parco
- Modello di Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva
- Modello di Attestazione di avvenuto sopralluogo
- Modello di Offerta economica