



# COMUNE DI BROSSO

C.A.P. 10080 CITTA' METROPOLITANA DI TORINO TEL 0125-795158-795133

FAX 0125-795248

Email brosso@ruparpiemonte.it

## AVVISO PUBBLICO PER PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI DI EDIFICIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN PIAZZA SCLOPIS

### Premessa

- L'Amministrazione Comunale invita i soggetti interessati a presentare una proposta, che tenga conto delle linee guida definite con il presente atto, per la gestione dei locali situati in Piazza Sclopis per attività commerciale e centro di aggregazione. I locali sono censiti al catasto fabbricati foglio 16 particella 691 sub. 6
- I locali, come da planimetrie allegate, siti in edificio di vecchia costruzione, recentemente ristrutturati, hanno accesso da Piazza Sclopis ed hanno la consistenza di circa 130 metri quadri di superficie distribuiti al piano rialzato, oltre a 107 mq circa di terrazza esterna e porticato e mq. 361,0 circa di area verde esterna.
- L'Amministrazione Comunale intende affidare la gestione di tali spazi ad un concessionario che dovrà gestire un servizio di caffetteria e di piccola ristorazione e dovrà favorire la realizzazione, in sinergia con il Comune, le associazioni locali ed il terzo settore, di attività di richiamo sotto il profilo sociale, turistico e culturale e che possa essere di riferimento per la valorizzazione dei prodotti tipici, per la promozione del territorio e per le informazioni turistiche, in un'ottica di coesione sociale e di sostenibilità ambientale, economica e sociale. Le condizioni di utilizzo sono dettagliate nello schema di contratto.
- L'apertura al pubblico dei locali dovrà indicativamente avvenire entro tre mesi dall'aggiudicazione, ferma restando l'avvenuta esecuzione degli adempimenti previsti per legge ai fini del regolare utilizzo dei locali.
- In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 28/04/2025 e della determinazione n.9 del 29/04/2025, con il presente avviso pubblico viene indetta procedura ad evidenza pubblica col sistema dell'offerta in aumento rispetto al canone annuo posto come base, unita alla presentazione di un progetto gestionale per la concessione dei predetti locali.

### SEZIONE A - INFORMAZIONI GENERALI:

1. **Ente concedente:** Comune di Brosso – Piazza Sclopis, 1, tel. 0125-795158-795133 sito internet: [www.comune.brosso.to.it](http://www.comune.brosso.to.it)
2. **Oggetto e finalità della concessione:** gestione di un centro aggregativo con servizio di caffetteria e di piccola ristorazione.
3. **Durata della concessione:** Sei anni a decorrere dalla firma del contratto.
4. **Metodo di gara:** Procedura ad evidenza pubblica. Il D.Lgs. 36 del 31.3.2023 si applica alla presente procedura solo nei casi in cui espressamente richiamato nel presente avviso o nei documenti collegati. L'Amministrazione si riserva di avviare una procedura negoziata o un affidamento diretto nel caso in cui, in esito all'esperimento della presente selezione pubblica, non sia stata presentata nessuna offerta o nessuna offerta risulti appropriata e conveniente.
5. **Canone di concessione e spese:** Il Concessionario corrisponde trimestralmente al Comune il canone annuo offerto in sede di gara per la concessione dei locali, siti in edificio di vecchia

costruzione, recentemente ristrutturati. Per le utenze il Concessionario deve stipulare i relativi contratti e pagare direttamente i fornitori.

6. **Importo a base di gara: canone annuo di Euro 4.800,00 + IVA** (soggetto a rialzo).
7. **Forma del contratto:** Atto pubblico con oneri a carico del concessionario
8. **Sopralluogo:** è possibile effettuare preventivamente un sopralluogo prendendo contatto con gli uffici comunali telefonando al numero 0125/795158 dalle ore 8.30 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì.
9. **Soggetti ammessi alla gara:** Possono partecipare alla procedura di gara i soggetti che siano in possesso dei seguenti requisiti:
  - a. insussistenza delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui alla normativa antimafia;
  - b. insussistenza delle condizioni e/o cause ostative di cui all'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010<sup>1</sup> e s.m.i.;
  - c. insussistenza di lite pendente o di posizioni debitorie verso il Comune in relazione all'attività svolta (ovvero l'impegno a rimuovere le suddette situazioni prima della stipula del contratto);
  - d. possesso dei requisiti professionali previsti dall'art. 71, comma 6, del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i. e delle altre normative vigenti in materia (o **in alternativa**, impegno ad ottenerli entro la data di apertura dell'esercizio).

**NOTA BENE:**

- È ammissibile l'utilizzo di un soggetto in qualità di preposto in possesso dei requisiti professionali anche in caso di impresa individuale. È ammessa la partecipazione di più soggetti in forma raggruppata a condizione che sia individuato il mandatario, che stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.
- Il concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti previsti per le attività di somministrazione di alimenti e bevande comunque entro la data di apertura dell'attività.
- Nel caso di mancato possesso dei requisiti di cui sopra, **l'assegnazione sarà revocata**, con affidamento al soggetto successivo nella graduatoria.

10. **Criterio di valutazione delle offerte:** Le offerte saranno valutate da una commissione appositamente nominata, con applicazione dei seguenti criteri e relativi pesi:

- A. **PROGETTO:** max punti 60/100, con la valutazione dei seguenti sotto parametri:

1	Tipologia dell'esercizio, con particolare riferimento alle iniziative proposte di rilevanza sociale e culturale, anche in sinergia con il Comune, le associazioni del territorio ed il terzo settore	max punti 20/100
2	Proposta di organizzazione del servizio di caffetteria e piccola ristorazione	max punti 20/100
4	Proposta di valorizzazione del punto informativo turistico e di promozione del territorio	max punti 10/100
5	Progetto di allestimento dei locali e degli spazi concessi, anche con riguardo alla sostenibilità ambientale	max punti 5/100
6	Eventuali servizi o proposte aggiuntive	max punti 5/100

- B. **OFFERTA ECONOMICA:** max punti 40/100, con la valutazione del rialzo percentuale sul canone annuo a base di gara di Euro 4.800,00 + IVA.

C.

## MODALITÀ DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI:

Le proposte saranno valutate dalla commissione giudicatrice con le seguenti modalità:

### **parametri A:**

I singoli punteggi saranno assegnati con valutazione discrezionale e motivata.

### **parametro B:**

I singoli punteggi saranno assegnati in proporzione all'offerta migliore, con l'applicazione della seguente formula:

$$P = \frac{\text{rialzo offerto}}{\text{miglior rialzo}} \times 40$$

Della valutazione sarà redatto un apposito verbale.

L'aggiudicazione è ammessa anche con unica offerta valida e ritenuta congrua.

11. **Organo competente per le procedure di ricorso:** Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte con sede in Ivrea.

## **SEZIONE B - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

1. **Lingua utilizzata:** Tutta la documentazione presentata deve essere redatta in lingua italiana.
2. **Presentazione del plico:** L'offerta deve pervenire, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 14.05.2025** all'Ufficio Protocollo del Comune, Piazza Sclopis, 1, 10080 BROSSO, in plico chiuso con all'esterno l'indicazione del concorrente (indirizzo, telefono, partita IVA) e la dicitura: "CONCESSIONE DI LOCALI PIAZZA SCLOPIS". Il plico può essere consegnato a mano direttamente o inviato tramite raccomandata a.r..  
L'invio del plico è a totale rischio del mittente, senza qualsivoglia responsabilità del Comune di Brosso, ove per disguidi ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio di scadenza.
3. **Formazione del plico:** Il plico contenente l'intera offerta, a pena di esclusione, deve essere chiuso con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza.  
Il plico deve contenere all'interno le buste sotto elencate, a loro volta chiuse; su ciascuna busta dovrà essere indicata la seguente dicitura:
  - **BUSTA A - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'OFFERTA**
  - **BUSTA B - PROPOSTA TECNICA**
  - **BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA**
4. **Contenuto delle buste:**

La <b>BUSTA A</b> deve contenere, <u>pena l'esclusione</u> :
--

1. la **dichiarazione** (in carta libera), relativi ai requisiti di partecipazione, accompagnata da fotocopia di un VALIDO documento di identità del sottoscrittore, compilata secondo lo schema di cui all'**allegato 1** del presente avviso pubblico, debitamente sottoscritta.

### **NOTA BENE:**

- lo schema di cui all'allegato 1, previa lettura del presente avviso pubblico e degli altri atti di gara, deve essere redatto adeguandolo alla fattispecie e deve essere sottoscritto dal Legale

Rappresentante ovvero dal soggetto che rende la domanda di partecipazione qualora diverso dal Legale Rappresentante;

- in caso di mancato utilizzo del modulo allegato al presente avviso pubblico, il concorrente dovrà riportare tutte le dichiarazioni ivi previste;
- la mancata sottoscrizione equivale a mancata dichiarazione ed è causa di esclusione;
- la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali (art. 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 445).

2. Il **deposito cauzionale di Euro 576,00** (2% del valore contrattuale) da costituire con uno dei seguenti modi:

- bonifico al tesoriere comunale, allegando la ricevuta del versamento IBAN: IT 98 T 03069 30300 100000046019;
- garanzia fidejussoria (fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primaria compagnia).

**NOTA BENE:**

- Le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, a pena di esclusione.
- La garanzia fidejussoria deve avere validità per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
- Il deposito cauzionale copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'affidatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto stesso.

La **BUSTA B** deve contenere:

1. Il **progetto tecnico** di gestione del servizio, redatto in max 10 pagine (facciate) formato A4 (esclusi gli eventuali allegati che non potranno superare ulteriori 30 pagine formato A4 o equivalente).

Per una lettura omogenea del progetto, lo stesso dovrà essere composto secondo il seguente ordine di capitoli:

- Tipologia dell'esercizio, con particolare riferimento alle iniziative proposte di rilevanza sociale e culturale, in sinergia con il Comune, le associazioni del territorio ed il terzo settore
- Proposta di organizzazione del servizio di caffetteria e piccola ristorazione
- Tipologia dell'esercizio, con particolare riferimento alla proposta di prodotti tipici locali
- Proposta di valorizzazione del punto informativo turistico e di promozione del territorio
- Progetto di allestimento dei locali e degli spazi concessi, anche con riguardo alla sostenibilità ambientale
- Eventuali servizi o proposte aggiuntive.

**NOTA BENE:**

- Al fine di dare un valore aggiunto alla concessione dei locali, la richiesta del progetto ha lo scopo di sollecitare i concorrenti a presentare proposte innovative sulla gestione dell'esercizio così come descritto nella premessa del presente avviso pubblico;
- L'assenza del progetto comporterà la mancata assegnazione dei punteggi relativi;
- in caso di presentazione solo di alcuni dei capitoli sopraelencati del progetto, saranno assegnati solamente i relativi punteggi parziali.

La **BUSTA C** deve contenere, pena l'esclusione:

1. **L'offerta economica**, in bollo (*in bollo da Euro 16,00, in caso di esenzione dall'imposta di bollo, indicare la motivazione*), compilata secondo lo schema di cui all'**allegato 2** del presente avviso pubblico, debitamente sottoscritta, redatta in cifre ed in lettere (in caso di discordanza tra numeri in lettere e in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione). L'offerta deve essere espressa in termini di **rialzo percentuale** sul **canone annuo di Euro 4.800,00 + IVA**.

**NOTA BENE:**

- in caso di mancato utilizzo del modulo, il concorrente dovrà riportare tutte le dichiarazioni ivi previste, nel medesimo ordine.
- l'offerta non sottoscritta è nulla.

**SEZIONE C - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA:**

1. **Seduta pubblica** (apertura dei plichi): Durante la seduta di apertura plichi il Presidente del seggio di gara effettuerà la verifica della regolarità formale, completezza e correttezza della documentazione (senza l'apertura della busta con l'offerta economica) e procederà a dichiarare l'esclusione dei concorrenti:
  - il cui plico sia pervenuto fuori termine;
  - nei casi di inottemperanza alle prescrizioni del presente avviso pubblico per le quali è prevista l'esclusione;
  - a carico dei quali sia riscontrata, a seguito di controlli effettuati - con le modalità più opportune e avvalendosi, se del caso, dei competenti uffici - la presenza di cause di esclusione o la falsità di dichiarazioni rilasciate in merito ai requisiti per la partecipazione alla presente gara.Nel rispetto del principio di parità di trattamento tra tutti i concorrenti, potranno essere richiesti chiarimenti o precisazioni in merito ai documenti ed alle dichiarazioni presentati in sede di gara, fissando un termine perentorio per la consegna; in tal caso la procedura di gara verrà aggiornata e la data della nuova seduta pubblica verrà comunicata esclusivamente sul sito internet del Comune, almeno un giorno lavorativo precedente la data fissata. Il mancato ottemperamento a tale richiesta comporterà, se del caso, l'esclusione dalla procedura di gara, fermi gli eventuali altri provvedimenti di legge.
2. **Valutazione tecnica delle offerte**: sarà effettuata in seduta riservata, da parte della Commissione giudicatrice.
3. **Seconda seduta pubblica** (apertura buste offerta economica) - La Commissione giudicatrice:
  - sulla base dell'offerta economica presentata dai concorrenti ammessi, procederà all'esclusione dei concorrenti le cui offerte risultino espresse in modo irregolare, indeterminato o risultino sottoposte a condizioni.
  - procederà alla formazione della graduatoria dei progetti/offerta ammessi e proporrà l'aggiudicazione in via provvisoria al concorrente primo in graduatoria.
4. Nel corso della gara, qualora si presentino motivate ragioni, si potrà stabilire la sospensione temporanea o permanente della stessa, il rinvio a nuova data, oppure potranno essere attivate eventuali consultazioni con esperti interni od esterni al Comune.

**LE DATE DELLE SEDUTE SARANNO COMUNICATE SUL SITO INTERNET DEL COMUNE IN HOMEPAGE E NELLA SEZIONE AMMINISTRAZIINE TRASPARENTE - BANDI DI GARA E CONTRATTI APPALTI ALMENO DUE GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER LA PRIMA SEDUTA**

## SEZIONE D - ALTRE INFORMAZIONI:

1. Eventuali richieste di chiarimenti sugli atti o sulla procedura potranno essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica: [brosso@ruparpiemonte.it](mailto:brosso@ruparpiemonte.it). Non sarà data risposta individuale. Le risposte saranno inserite, in forma anonima, esclusivamente sul sito internet [www.comune.brosso.to.it](http://www.comune.brosso.to.it) (sezione bandi di gara e contratti) in apposito file “**QUESITI**” che viene aggiornato, compatibilmente con le esigenze d’ufficio, nel più breve tempo possibile. L’ultimo aggiornamento relativo alle domande ed alle risposte sarà effettuato il quinto giorno antecedente il termine di presentazione dell’offerta.
2. Non si darà luogo a gara di miglitoria, né sarà consentita in sede di gara, la presentazione di altra offerta.
3. Con la presentazione dell’offerta il concorrente accetta integralmente le prescrizioni della presente gara.
12. Gli interessati alla procedura devono richiedere di effettuare un sopralluogo dei locali, di cui verrà compilato apposito modulo che dovrà essere inserito a corredo della documentazione amministrativa. Per effettuare il sopralluogo, si invita a prendere contatto con gli uffici comunali telefonando al numero 0125/795158 dalle ore 8.30 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì.
4. Il concorrente ha la possibilità di svincolarsi dalla propria offerta, in caso di mancato affidamento della concessione da parte dell’Ente, decorsi 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte.
5. L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà:
  - di non aggiudicare, a suo insindacabile giudizio, se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all’oggetto del contratto;
  - di revocare in ogni momento l’intera procedura per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui la procedura si basa.Nulla sarà dovuto ai concorrenti al verificarsi delle predette evenienze.
6. Il verbale di gara non avrà valore di contratto. L’aggiudicazione assume carattere definitivo con l’adozione di apposito successivo provvedimento di affidamento.
7. L’Amministrazione Comunale si riserva di procedere, ai sensi dell’art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, in ogni momento e con le modalità ritenute più opportune, alla verifica del possesso dei requisiti previsti dall’avviso pubblico in capo all’aggiudicatario ed agli altri concorrenti. Qualora, in base ai controlli effettuati, risultino false attestazioni in ordine ai requisiti di partecipazione richiesti per la partecipazione alla gara, si provvederà a darne comunicazione all’Autorità giudiziaria. Nel caso che dai controlli effettuati risulti, in capo all’aggiudicatario, la mancanza di uno dei requisiti di ammissione, si procederà alla revoca della concessione.
8. In caso di revoca per fatto dell’aggiudicatario l’Amministrazione Comunale assegnerà la concessione attingendo dalla graduatoria approvata.
9. L’esito di gara sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Brosso.
10. Il Concessionario, entro la data di stipula del contratto, dovrà costituire a favore del Comune una cauzione pari al 10% del valore contrattuale, a garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi contrattuali.
11. I dati forniti sono trattati e pubblicati ai sensi del D.Lgs. 30/6/2003 n. 196 e del GDPR 679/2016 e secondo le norme in materia di contratti pubblici. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brosso.
12. Il presente avviso pubblico ed i documenti collegati sono scaricabili dal sito internet [www.comune.brosso.to.it](http://www.comune.brosso.to.it) (sezione bandi di gara).
13. Per informazioni rivolgersi al Comune di Brosso telefonando ai numeri 0125/795158-795133 dal lunedì al sabato dalle ore 08.30 alle ore 12.30 o inviando una mail all’indirizzo [brosso@ruparpiemonte.it](mailto:brosso@ruparpiemonte.it) (0125795158/795133).

BROSSO, 29 aprile 2025

Allegati:

- 1) dichiarazione requisiti
- 2) modulo offerta economica
- 3) schema di contratto
- 4) n. 2 planimetrie dei locali con evidenziate le attrezzature fornite