



SERVIZIO PATRIMONIO
U.O. Gestioni Amministrative

Piazza Mercatale, 31 – 59100 Prato
Tel 0574.183.5602 - 183.6638 – 1836690
Fax 0574.183.7319
www.comune.prato.it

Orario d'ufficio:
Lunedì e giovedì 9.00/13.00-14.00/18.00
Martedì, mercoledì e venerdì 9.00-13.00

**Avviso di selezione pubblica
per l'affidamento in concessione
dei locali comunali denominati “Antico Caffè delle Logge”,
sito in Prato, piazza del Comune angolo via Ricasoli,
da adibire a ristorante con servizio di bar.**

Il Comune di Prato - Servizio Patrimonio

RENDE NOTO

che è indetta una selezione pubblica per l'affidamento a privati dei locali denominati “Antico Caffè delle Logge”, da adibire a ristorante con servizio di bar.

DATI IDENTIFICATIVI DEI LOCALI

Trattasi di locali di proprietà comunale della superficie totale lorda di circa mq 485, posti in Prato, piazza del Comune angolo via Ricasoli, di una corte interna di circa mq 32 e di porzione dello spazio esterno antistante di circa mq 140. I locali menzionati e lo spazio esterno risultano meglio rispettivamente identificati nelle planimetrie, contraddistinte dalle lettere A1), A2) e B), a disposizione degli interessati secondo quanto precisato al successivo paragrafo.

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art.34 del D.Lgs. 163/2006, sia singolarmente sia appositamente e temporaneamente raggruppati con le modalità stabilite dall'art. 37 del D.Lgs. 163/2006, dotati dei necessari requisiti di cui agli artt. 13 e 14 della legge regionale 28/2005 e s.m.i. Codice del commercio che:

- a) non siano incorsi in una delle clausole di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, del D.lgs. 163/2006;
- b) siano in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, dell'iscrizione di cui all'art. 39 del D.Lgs. 163/2006 con l'indicazione, nell'oggetto sociale, delle attività relative alla somministrazione di bevande e generi alimentari;
- c) che abbiano i requisiti richiesti dagli artt. 13 e 14 della legge Regione Toscana 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio).

Si precisa che i requisiti di cui ai precedenti punti a) e b) devono essere posseduti da tutte le imprese raggruppate o consorziate.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora vi si partecipi già in raggruppamento o consorzio.

I consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lett. b) ed c) del D.Lgs. 163/06, sono tenuti ad indicare in sede di offerta per quali consorziati il consorzio concorre. A questi ultimi è fatto divieto di partecipare in qualsiasi altra forma alla gara.

La violazione dei sopra citati divieti comporterà l'esclusione dalla gara del concorrente singolo e del raggruppamento o consorzio al quale partecipa.

Con riferimento all'art. 37, comma 9, del D.Lgs. 163/06, è vietata l'associazione in partecipazione e qualsiasi modificazione della composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta.

Nel presente appalto non trova applicazione l'avvalimento né l'istituto della sub concessione.

NORME REGOLANTI LA CONCESSIONE

Le norme che regolano la concessione risultano dall'apposito Disciplinare a disposizione degli interessati presso il Servizio Patrimonio - Piazza Mercatale n. 31 (Luciano Aversano, Tel.0574-1836690, e-mail l.aversano@comune.prato.it) cui è possibile rivolgersi i giorni feriali dalle ore 9 alle 13 (escluso il sabato) anche per ottenere copia del presente avviso, copia delle citate planimetrie nonché per concordare eventuali sopralluoghi.

Il presente avviso, comprensivo degli allegati, è altresì disponibile sul sito Internet del Comune di Prato all'indirizzo <http://www.comune.prato.it/servizicomunali/gare/>.

Si precisa quanto segue:

- Le proposte progettuali relative a lavori modificativi dei locali e degli arredi dovranno essere, successivamente all'aggiudicazione, sottoposte al parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici, in relazione agli aspetti di competenza, e della locale A.S.L., in

relazione agli aspetti igienico sanitari. Tali proposte, utilizzate in via definitiva per l'attribuzione del punteggio relativamente alla capacità progettuale dei proponenti, dovranno poi essere eventualmente adeguate dall'aggiudicatario in relazione ai pareri delle due autorità appena citate, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale

- La citata Soprintendenza, sentita per le vie brevi, ha già espresso un parere contrario allo spostamento del bancone del bar in altra collocazione ed in particolare nel locale che si affaccia su via Ricasoli. La stessa Soprintendenza ha, sempre per le vie brevi e fatta salva più approfondita verifica sugli elaborati progettuali, espresso un preliminare parere favorevole alla realizzazione di nuove aperture sia su via Ricasoli sia sul cortile interno antistante l'ingresso del Museo Civico, per come meglio indicate nella planimetria contraddistinta dalla lettera C), a disposizione degli interessati. I proponenti, nell'elaborare la propria proposta progettuale dovranno tener conto del vincolo dettato e potranno tener conto delle possibilità assentite.
- L'effettuazione dei lavori, come anche la riorganizzazione dell'allestimento e l'implementazione degli arredi, degli impianti e delle attrezzature esistenti, nonché l'arredo dello spazio esterno antistante i locali, saranno di competenza dell'aggiudicatario al quale farà carico pertanto il relativo onere economico.
- La durata della concessione, stabilita in nove anni, decorrerà dalla data d'inizio del servizio, previa stipula del contratto.
- È fatto esplicito divieto al concessionario di concedere o trasferire ad altri, per qualsiasi motivo ed a qualsiasi titolo, sia in misura parziale che totale, i servizi che devono essere svolti nei locali di cui trattasi.
- I partecipanti alla presente selezione pubblica devono prendere visione del Codice deontologico degli appalti comunali, approvato dalla Giunta Comunale di Prato con deliberazione n. 726/2005 e accettare integralmente le disposizioni in esso contenute.

Risulteranno a carico dell'assegnatario i seguenti ulteriori oneri ed obblighi:

- canone di concessione e costi di gestione;
- interventi di manutenzione ordinaria;
- adeguata copertura assicurativa.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La selezione si svolgerà mediante procedura aperta ad evidenza pubblica e l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

I partecipanti dovranno pertanto presentare sia un'offerta tecnica sia un'offerta relativa al canone annuo, alle quali saranno attribuiti specifici punteggi, come meglio di seguito indicato:

A) Offerta tecnica (max 80 punti):

Si tratta dei sei elementi in base ai quali sarà valutata la parte tecnica e qualitativa dell'offerta. Di seguito sono elencati i sei elementi con indicati a fianco di ognuno di essi i punteggi massimi parziali attribuibili:

- 1) Progetto per la riorganizzazione dei locali, dell'allestimento e per l'implementazione degli arredi, degli impianti e delle attrezzature già esistenti, nonché per l'arredo dello spazio esterno. Tale progetto dovrà essere corredato da elaborati grafici e computi estimativi dettagliati (20 punti);
- 2) Conto economico preventivo nel quale il proponente dimostri la sostenibilità della gestione anche in relazione al piano di ammortamento delle spese d'investimento sostenute, tenuto conto della durata della concessione. **ATTENZIONE:** al fine di non rendere nota l'offerta relativa al canone annuo, in tale conto economico preventivo il costo di tale voce di spesa andrà comunque conteggiato in euro 24.000,00 per anno. (5 punti);
- 3) Progetto di gestione descrittivo dei servizi di bar e ristorazione (25 punti);
- 4) Progetto dei servizi aggiuntivi, rispetto a quelli di bar e ristorazione (5 punti);
- 5) Previsione, nell'ambito dell'organigramma del personale addetto all'esercizio, di figure professionali particolarmente qualificate (5 punti);
- 6) Precedenti esperienze di gestione di locali per attività assimilabili (20 punti).

Si precisa che la mancanza, di uno o più degli elementi di cui sopra non costituirà motivo di esclusione dalla gara ma comporterà l'attribuzione di punteggio pari a zero (0) in relazione alla voce mancante.

ATTENZIONE: DA NESSUNO DEI DOCUMENTI COSTITUENTI L'OFFERTA TECNICA DOVRA' EMERGERE IN ALCUN MODO L'ENTITA' DEL CANONE ANNUO OFFERTO, PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA.

B) Offerta relativa al canone annuo (max 20 punti)

Tale offerta dovrà consistere nell'indicazione del canone annuo che il concorrente è disponibile ad offrire all'Amministrazione per la concessione dei locali in questione.

A tale offerta sarà attribuito un punteggio massimo di 20, procedendo dall'offerta più conveniente per l'Amministrazione ed attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre, secondo la seguente formula: $PUNTI\ ASSEGNATI = 20 \times \text{offerta in esame} : \text{offerta più favorevole}$.

La base d'asta è di 24.000,00 (ventiquattromila/00) euro annui.

Non sono ammesse offerte inferiori a tale base.

Risulterà aggiudicatario della selezione il soggetto che consegnerà il punteggio complessivamente più alto, rappresentato dalla somma del punteggio relativo all'offerta del canone annuo con il punteggio attribuito all'offerta tecnica.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta valida.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati a partecipare alla selezione oggetto del presente avviso dovranno far pervenire al COMUNE DI PRATO, UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE, PIAZZA DEL PESCE 9, 59100 PRATO - entro e non oltre le ore 13,00 **del giorno 12 febbraio 2010** un unico plico chiuso e sigillato (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposto un timbro, impronta o firma sui lembi di chiusura del plico medesimo tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), sul quale plico dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente e la seguente dicitura:

"NON APRIRE - CONTIENE DOCUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA SELEZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI

DESTINATI A RISTORANTE CON SERVIZIO DI BAR DENOMINATI “ANTICO CAFFE’ DELLE LOGGE””.

Il plico potrà essere consegnato a mano ovvero spedito tramite corriere o a mezzo servizio postale. A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio (cioè a pena di non ammissione alla gara), non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio Protocollo oltre il detto termine. Si specifica che, al riguardo, faranno fede unicamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico da parte dell'Ufficio Protocollo all'atto del ricevimento del plico medesimo.

L'Ufficio Protocollo osserva il seguente orario: lunedì e giovedì ore 9-17; martedì, mercoledì e venerdì ore 9-13.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, non saranno pertanto ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla selezione.

All'interno del suddetto plico dovranno essere inseriti, a pena di esclusione dalla selezione, i seguenti documenti, tutti in lingua italiana:

- 1) **Domanda di partecipazione alla gara**, da compilarsi su carta semplice, secondo il modello allegato al presente avviso per costituirne parte integrante, datata e sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dall'offerente, o dal legale rappresentante se trattasi di Impresa/Società, o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. Se la domanda viene presentata da un raggruppamento temporaneo di concorrenti o da un consorzio di cui alla lett. e) comma 1 art. 34 d.lgs. 163/2006 la domanda deve essere presentata da tutti i soggetti partecipanti il raggruppamento o il Consorzio ricordato; se la domanda viene presentata da un consorzio di cui alla lett. b) o c) comma 1 art. 34 d.lgs. 163/2006 la domanda deve essere presentata dal consorzio e dal soggetto consorziato per il quale partecipa.
- 2) **Fotocopia di un documento valido di identità** del sottoscrittore della domanda di partecipazione alla selezione.
- 3) **Cauzione provvisoria** di Euro 1000 (mille) da prestarsi, a pena di esclusione, unicamente tramite assegno circolare intestato al Tesoriere del Comune di Prato, a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti in sede di offerta e della stipula del contratto. Tale cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari successivamente all'approvazione definitiva degli atti di gara ed all'aggiudicatario al momento della stipula del contratto definitivo.
- 4) **Una busta chiusa e sigillata contenente l'Offerta tecnica** redatta secondo quanto evidenziato nel precedente paragrafo "Criterio di aggiudicazione" e sottoscritta dall'offerente o da ciascuno degli offerenti, se raggruppati.
Si ribadisce che tale offerta tecnica dovrà essere inserita in busta chiusa, sigillata e recante all'esterno la dicitura:
"OFFERTA TECNICA PER LA SELEZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI DESTINATI A RISTORANTE CON SERVIZIO DI BAR DENOMINATI “ANTICO CAFFE’ DELLE LOGGE” ”.
- 5) **Una busta chiusa e sigillata contenente l'Offerta del canone annuo** redatta su carta da bollo, datata e sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dall'offerente, o dal legale rappresentante se trattasi di Impresa/Società, o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente, ovvero sottoscritta da ciascuno degli

offerenti, se raggruppati, nella quale dovrà essere indicato, oltre ai dati anagrafici del/i sottoscrittore/i, il canone annuo offerto espresso in Euro, indicati in cifre ed in lettere.

Si ribadisce che tale offerta del canone annuo dovrà, **a pena di esclusione dalla gara**, essere inserita in busta chiusa, sigillata e recante all'esterno la dicitura *"OFFERTA CANONE PER LA SELEZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI DESTINATI A RISTORANTE CON SERVIZIO DI BAR DENOMINATI "ANTICO CAFFE' DELLE LOGGE" "*.

Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le stesse offerte non dovranno recare cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il canone indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto o la presentazione di offerte quale soggetto singolo e componente di un raggruppamento o soggetto componente di più raggruppamenti.

SVOLGIMENTO DELLA SELEZIONE ED AGGIUDICAZIONE

L'inizio delle operazioni di gara è fissato **per le ore 9:00 del giorno 15 febbraio 2010** presso una sala aperta al pubblico del Servizio Patrimonio, Piazza Mercatale 31, secondo piano. In tale occasione ed in seduta pubblica sarà effettuata, da parte della apposita Commissione di gara nominata dall'Amministrazione, in primo luogo la verifica di ammissibilità alla gara dei concorrenti e, successivamente, in seduta segreta, sarà proceduto all'esame dell'offerta tecnica presentata dai concorrenti ammessi, con attribuzione dei relativi punteggi. In successiva seduta pubblica, che si terrà **alle ore 10:30 del giorno 17 febbraio 2010**, la Commissione renderà noti i punteggi come attribuiti alle offerte tecniche ed aprirà le buste contenenti le offerte del canone, attribuirà i relativi punteggi e sommerà questi ultimi ai punteggi riferiti alle offerte tecniche, formando la graduatoria finale.

Le operazioni della gara in seduta pubblica avranno inizio quando stabilito anche se nessuno dei concorrenti fosse presente.

Al solo fine di conservare la documentazione degli atti di gara, tutti i documenti presentati dai concorrenti resteranno acquisiti dal Comune di Prato, senza che agli stessi spetti compenso alcuno per qualsiasi spesa ed oneri sostenuti per la partecipazione alla presente gara.

Terminate le operazioni di gara, la Commissione trasmetterà gli atti all'organo competente per l'approvazione. L'offerta è immediatamente vincolante per i partecipanti alla gara, mentre per l'Amministrazione Comunale il vincolo giuridico insorgerà solo in forza della stipula del contratto.

Il verbale della Commissione di gara e il provvedimento di aggiudicazione non sono inoltre sostitutivi del contratto di concessione, alla cui stipula potrà comunque addivenirsi solo a seguito della presentazione da parte dell'aggiudicatario della documentazione richiesta dal Comune, del deposito cauzionale (polizza fidejussoria) e fermi restando gli accertamenti previsti dal disciplinare e dalla vigente normativa antimafia.

ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine stabilito dalla lettera di comunicazione degli esiti della selezione, presentare:

- 1) la documentazione a comprova dei requisiti dichiarati in sede di selezione e quanto verrà richiesto d'ufficio dal Comune;
- 2) cauzione, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli impegni contrattuali; detta cauzione dovrà essere costituita in misura pari a tre annualità del canone offerto in sede di gara, mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da primario Istituto di Credito o primaria Compagnia di Assicurazioni, recante le clausole della rinuncia del fideiussore sia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale sia ad avvalersi dei termini di decadenza di cui all'art.1957 del codice civile, nonché l'impegno del fideiussore stesso ad effettuare il pagamento della somma garantita entro quindici giorni dietro semplice richiesta scritta del Comune di Prato. La cauzione non potrà mai esser compensata con il canone di concessione.

In caso di aggiudicazione, prima della stipula dell'atto di concessione dei locali, l'Amministrazione dovrà procedere ai necessari accertamenti circa il possesso, da parte dell'aggiudicatario medesimo, dei requisiti dichiarati in sede di gara. Nel richiamare gli obblighi di cui al disciplinare, si evidenzia che ove l'aggiudicatario non risulti alle verifiche d'ufficio in regola con quanto dichiarato in sede di selezione, sarà considerato decaduto con facoltà del Comune di Prato di affidare la concessione al concorrente che segue nella graduatoria delle offerte e fatto salvo il risarcimento dei danni causati al Comune dal citato aggiudicatario, nonché il diritto del Comune ad incamerare la cauzione provvisoria presentata in sede di offerta.

Resta inteso che, ove nel termine che sarà stabilito nella comunicazione di esiti della selezione, l'aggiudicatario non abbia ottemperato a quanto richiesto o non si sia presentato alla stipula del contratto nel giorno prestabilito allo scopo, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione a favore dell'originario aggiudicatario e procedere all'affidamento della concessione a favore del successivo classificato nella graduatoria delle offerte, fermo restando il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal comportamento dell'originario aggiudicatario, nonché il diritto del Comune ad incamerare la cauzione provvisoria presentata in sede di offerta.

La mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario non dà luogo ad alcun risarcimento per i lavori effettuati.

L'Amministrazione si riserva, parimenti, la facoltà di procedere all'affidamento della concessione a favore del successivo classificato nel caso in cui, durante la gestione, l'originario aggiudicatario rinunci alla concessione, ovvero sia dichiarato decaduto ovvero venga risolto il contratto per inadempimento del concessionario medesimo, nelle ipotesi contemplate dal disciplinare di concessione e dettagliate nel contratto relativo.

Negli stessi termini (e cioè attingendo alla graduatoria delle offerte) l'Amministrazione si riserva di procedere in caso di rinuncia, decadenza o inadempimento del secondo classificato ovvero dei successivi concorrenti presenti nella graduatoria delle offerte.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Resta inteso che il presente avviso non vincola l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della selezione, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni, aggiudicare o meno la selezione (anche nel caso in cui non ritenga vantaggiosa l'offerta) senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta; niente potrà quindi pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Prato, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Ai sensi della Legge 241/90 si precisa che il Responsabile del Procedimento è il Dott. Massimo Nutini, Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Prato.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si fa riferimento alle disposizioni del citato Disciplinare di concessione e per ciò che non è ivi contemplato si rinvia alle norme del R.D. 23.3.1924 n. 827, alle disposizioni del Codice Civile e ad altre leggi in materia.

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs 196/03, limitatamente alle esigenze connesse alla presente procedura.

Prato, 11.01.2010

Il Dirigente del Servizio Patrimonio

(Dott. Massimo Nutini)

