



Comune di Pontremoli

Provincia di Massa Carrara

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FUNZIONALE ALL’AFFIDAMENTO DIRETTO CON OFFERTA PER LA CONCESSIONE TEMPORANEA PER ANNI 6 DEI LOCALI DEL CAFFE’/PUNTO DI RISTORO UBICATI NELL’EDIFICIO DI PROPRIETA’ COMUNALE DEL “TEATRO DELLA ROSA”

Art. 1) Oggetto dell’avviso

Si rende noto che l’Amministrazione Comunale intende individuare soggetti privati per l’affidamento in concessione dei locali del ‘Caffè del Teatro’, ubicati all’interno dell’edificio di proprietà comunale “Teatro della Rosa” destinati ad attività di bar caffetteria/punto ristoro.

Art. 2) Caratteristiche della concessione

La concessione dei locali in oggetto avverrà nell’ osservanza di quanto previsto nel presente avviso, che L’aggiudicatario si impegna sin da subito ad accettare e rispettare. Il Comune di Pontremoli intende affidare in concessione i locali, ubicati all’interno dell’edificio di proprietà comunale denominato Teatro della Rosa – Passeggiata Laura Seghettini – Pontremoli capoluogo, costituiti da:

- locale a piano terra con ingresso su Via del Teatro, lordi mq. 104 di cui utili mq. 97.
- locali accessori lordi mq. 29 di cui utili mq. 23.
- corte interna (mq.100)
- Sono a carico dell’aggiudicatario le spese contrattuali ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.
- Tutte le utenze (acqua, luce, riscaldamento, utenze telefoniche e telematiche), le imposte e le tasse (TARI), e conseguentemente tutti i rapporti per la gestione delle stesse, nonché altri tributi e/o tasse che dovessero essere istituite nel periodo di vigenza dell’assegnazione;
- Il contratto di locazione sarà normato ai sensi degli artt. 28, 29, 32 e 42 della Legge 27 luglio 1978, n° 392, ed avrà durata di anni 6 (sei), con rinnovo automatico alla prima scadenza, salvo disdetta da esercitare ai sensi dell’art. 29 della medesima legge, e facoltà del conduttore di recedere dal contratto nei termini di legge.

La gestione comprende la messa a norma iniziale del locale- manutenzione straordinaria da concordare (art. 4 bis), la successiva Manutenzione ordinaria, custodia, sorveglianza degli spazi e delle attrezzature

A seguito della sottoscrizione del contratto si procederà alla consegna dell'impianto. Nelle more della sottoscrizione del contratto è possibile procedere alla consegna previo versamento della cauzione.

Con la stipula del contratto o con la consegna anticipata dell'impianto, il Concessionario assume la gestione dell'impianto in oggetto nello stato e nelle condizioni in cui si trova sia dal punto di vista edile, strutturale ed impiantistico, sia delle certificazioni, licenze ed autorizzazioni in essere. Il Concessionario non può pertanto eccepire durante la gestione la mancata conoscenza dello stato dei luoghi e/o dei relativi elementi, né conseguentemente avanzare eventuali pretese risarcitorie dovute a carenze conoscitive dei luoghi

Qualsiasi innovazione, modifica, miglioria o addizione il concessionario volesse apportare a proprie spese, dovrà comunque essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale. I lavori saranno eseguiti in conformità alle eventuali prescrizioni in ottemperanza alla normativa vigente.

Art. 3) Requisiti di partecipazione

Possono partecipare tutti i soggetti:

- a) che risultino iscritti alla C.C.I.A.A. - Registro delle imprese per lo svolgimento delle attività comprese nel settore oggetto della presente concessione o analogo registro per lo svolgimento dell'attività da svolgere nei locali;
- b) Insussistenza di cause di esclusione di cui all'art. 53 co. 16 Ter del D. lgs. n. 165/2001 inerente il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) che non abbiano liti pendenti, in quanto parte di un procedimento civile, amministrativo o tributario con la Pubblica Amministrazione;
- d) che siano in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del D. Lgs 26.03.2010 n. 59 e s.m.i.;
- e) il cui titolare per le ditte individuali o legale rappresentante per le società non abbia commesso violazioni, debitamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di tasse, imposte, canoni, e/o altre entrate di carattere patrimoniale nei confronti della Pubblica Amministrazione;
- f) che si impegnino a realizzare tutti i lavori utili alla messa a norma (a livello sanitario, elettrico ed antincendio) dei locali e degli impianti presenti e necessari, così da rendere gli spazi perfettamente agibili e le attività pienamente fruibili al pubblico.
- g) Possono essere ammessi a partecipare le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale in possesso dei requisiti

Art. 4) Criterio di aggiudicazione – canone annuo

La procedura di affidamento sarà aggiudicata per mezzo di offerte segrete, da formulare in rialzo al prezzo a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.
Il canone annuo posto a base di gara è di **€ 6.000,00** IVA esclusa. 'importo dovrà essere versato in due rate anticipate € 3.000,00 entro il 15 di gennaio di ogni anno € 3.000,00 i 15 di giugno di ogni anno. Il mancato versamento, come da clausole contrattuali poltrà portare alla revoca della concessione

Art. 4 bis

Si precisa che dal canone dovuto saranno scontati tutti i lavori di straordinaria amministrazione – documentati ed approvati dal Comune di Pontremoli – resisi necessari per le messe a norma dei locali e degli impianti al fine di procedere con l'apertura.

Tali lavori verranno concordati e definiti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontremoli e dovranno solo essere riconducibile alla " Manutenzione straordinaria" eventuali successivi interventi ricadenti nella tipologia resosi necessari potranno essere concordati e scontati

Art. 5) Modalità di presentazione dell'istanza e criteri di ammissibilità delle offerte

Per partecipare alla gara i soggetti interessati dovranno compilare il Modulo allegato A) entro e non oltre le ore **12:00** del **09.06.2025**, pena l'esclusione dalla gara –Mediante consegna a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Pontremoli aperto dal lunedì al sabato dalle ore 8:00 alle ore 12:30 oppure tramite pec all'indirizzo: protocollo@pec.comune.pontremoli.ms.it

Ai fini della prova del rispetto del termine per la presentazione delle offerte, farà fede l'orario indicato digitalmente sul talloncino applicato dall'Ufficio Protocollo.

Art. 6) Cauzione definitiva

A garanzia della corretta esecuzione della gestione, prima della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario dovrà costituire, nelle forme previste dalla vigente normativa, una cauzione definitiva di importo pari a n. 6 (sei) mensilità del canone di concessione (IVA esclusa) come offerto in sede di gara.

La garanzia fideiussoria deve prevedere:

- 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 della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;

La cauzione sarà svincolata alla scadenza dell'atto di concessione dopo che sarà stato

accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali e previa verifica dello stato dei beni e delle strutture concessi in gestione.

La costituzione del deposito cauzionale potrà avvenire o mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante fideiussione bancaria o assicurativa (stipulata con primarie imprese assicuratrici).

Si specifica inoltre quanto segue

1. Il Concessionario è responsabile, in via diretta ed esclusiva, della gestione dell'impianto sotto il profilo tecnico, amministrativo, del personale, fiscale e legale nonché nei confronti del Comune dell'esatto adempimento delle prestazioni oggetto del contratto.
2. Il Comune è escluso da ogni e qualsiasi responsabilità derivante da infortuni subiti da utenti fruitori e prestatori d'opera.
3. Il Concessionario, sotto la propria responsabilità, potrà avvalersi di società o ditte esterne per l'affidamento dei servizi di custodia, di pulizia e quanto necessario alla gestione, nel rispetto della normativa vigente.
4. Il Concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza e antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose o animali.
5. Il Concessionario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi all'interno e dovrà provvedere, a propria cura e spese, alle riparazioni e ai ripristini che risulteranno necessari e dovuti, sotto il controllo dei competenti uffici comunali. Il Comune sarà esonerato, senza alcuna riserva, da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale verso terzi, spettatori compresi.
6. Il Concessionario è diretto responsabile di tutte le eventuali conseguenze amministrative, penali e civili che dovessero derivare a seguito di danni subiti da persone o cose per l'errato uso degli impianti tecnologici.
7. Il Concessionario può esercitare il diritto di rivalsa, informando gli uffici comunali competenti, nei confronti di chiunque che, non rispettando le norme interne d'uso, provochi danni materiali alla struttura dell'impianto sportivo, a persone o cose

ART. 7) Periodi minimi di apertura

Il Gestore provvede alla gestione del locale garantendo l'apertura minima in occasione degli spettacoli della stagione teatrale e altri spettacoli inerenti l'attività del Teatro stesso e per gli eventi organizzati da parte dell'Amministrazione Comunale anche in collaborazione con soggetti del territorio (associazioni culturali, istituzioni scolastiche, ecc...).

È facoltà del concessionario estendere l'apertura anche in coincidenza di eventuali altre serate e/o iniziative autorizzate dal gestore della stagione teatrale.

Art.8) Riserva

Il presente avviso e le manifestazioni di interesse ricevute non comportano alcun impegno per il Comune di Pontremoli nei confronti dei soggetti interessati. Il Comune si riserva, in ogni caso e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente la presente “manifestazione di interesse” consentendo, a richiesta dei manifestanti, la restituzione della documentazione inviata, senza che ciò possa costituire diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, rimborso o indennizzo dei costi o delle spese eventualmente sostenute dall’interessato o aventi causa. Il Comune di Pontremoli si riserva inoltre di dar seguito all’indizione di successiva procedura di affidamento o gara.

Il Responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 241/90 e s.m.i. è la Dott.ssa Pamela Giuli_.

Pontremoli, lì 22.05.2025

Allegati: planimetria del luogo

*IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO n.7
(Dott.ssa Pamela Giuli)*