



Città di Luni

AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO CON FINALITÀ SOCIALI ED ANNESSO BAR DENOMINATO “CENTRO SOCIALE BENELLI”

Il presente avviso ha lo scopo di favorire la partecipazione e la consultazione di operatori economici qualificati per l'affidamento in oggetto mediante procedura aperta ai sensi del D.Lgs. 36/2023 Parte II “dei contratti di concessione” articoli dal 176 al 192 ed in conformità al Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 27.07.2020 dell'area sita in via Cannetolo n. 5 di fabbricato ed area esterna di pertinenza identificati Catastalmente al Foglio 7 Mappale 1018 Sub 2 del Comune di Luni.

Art. 1: Oggetto della Concessione

La concessione consiste nella gestione di un'area, individuata nella planimetria dello stato attuale allegata (Allegato 1) con destinazione sociale, centro di aggregazione, ed annesso bar. La concessione comprende inoltre porzione di area urbana antistante la porzione di fabbricato.

La concessione prevede, oltre all'utilizzo dell'area, anche la manutenzione ordinaria della stessa e delle altre strutture presenti, nonché la custodia, la vigilanza, la pulizia, la sicurezza, il pagamento delle relative utenze e consumi in genere, oneri fiscali e assicurazione, personale idoneo alla gestione, ecc ...

Avvalendosi delle strutture fisse presenti all'interno dell'area assegnata, il Concessionario, dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti e previa presentazione delle SCIA necessarie o rilascio delle autorizzazioni necessarie, dovrà gestire l'attività di somministrazione di alimenti e bevande con prevalente utilizzo dei prodotti del territorio.

La concessione sarà regolata da apposita convenzione il cui schema viene allegato alla presente (Allegato 2).

Art. 2: Durata della Concessione

La concessione della gestione avrà durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto con possibilità di rinnovo per ulteriori anni 6 (sei) alle medesime condizioni contrattuali. È escluso il tacito rinnovo.

È altresì prevista la proroga tecnica nelle more dell'esecuzione della procedura per il nuovo affidamento è prevista alle medesime condizioni contrattuali.

Art. 3: Importo di Gara

L'importo della concessione è stimato essere minore della soglia di 140.000,00 € ed è basato sulla *“stima prospettica, che richiede l'attualizzazione di ogni ricavo futuro ritraibile dalla gestione del servizio per tutta la durata dell'affidamento parametrata al fatturato complessivo che si prevede possa derivare dalla fornitura dei servizi a favore della massa degli utenti”* (Cons. Stato, n. 4343 del 2016).

Il canone di locazione è fisso, calcolato in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate come da relazione di stima, conservata agli atti dell'Ente e acquisita con prot. 16563 del 30.12.2024, ed è pari ad € 967,50 mensili pari ad € 11.610,00 (undicimilaseicentosessantasette/50) fuori IVA annuali; il canone per sei anni è pari ad € 69.660,00

(sessantanovemilaseicentosessanta/00) fuori IVA.

Il canone di locazione è soggetto agli adeguamenti ISTAT e in caso intervengano eventi eccezionali, a giudizio del concedente, si potrà procedere ad una rimodulazione dello stesso.

In conformità alla **D.G.C. N. 109 del 29 Luglio 2026** è previsto la riduzione del canone annuo nel limite massimo del 20% come disposto dal comma 1 e 3 dell'Art. 37 del Regolamento Comunale del Patrimonio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 27.07.2020, ed in favore della categoria di soggetti indicati nel comma 1 lett. a) e b) dell'art. 36 - *Requisiti soggettivi-canonici ridotti* del sopracitato del medesimo Regolamento;

È previsto inoltre il rinnovo per ulteriori anni 6 alle medesime condizioni contrattuali

L'eventuale proroga tecnica, qualora richiesta dal concedente, nelle more dell'esecuzione della procedura per il nuovo affidamento è prevista alle medesime condizioni.

Art. 4: Requisiti di Partecipazione

Per partecipare alla procedura di cui al presente avviso i soggetti partecipanti dovranno essere in possesso dei requisiti di seguito elencati per i quali dovrà essere resa apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.:

Requisiti di ordine generale:

- Assenza di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- Assenza di esclusione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011;

Requisiti di idoneità professionale:

Per poter procedere alla gestione del fabbricato uso bar e annessi servizi occorre essere in possesso dei requisiti di legge necessari per l'esercizio dello stesso; nel caso in cui il concorrente non possieda i requisiti professionali dovrà dichiarare attraverso l'istanza di ammissione (Allegato A) di impegnarsi a nominare, prima dell'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, un preposto che li possieda.

Sopralluogo: è obbligatorio per prendere parte alla gara effettuare la "presa visione" dell'area e delle strutture in oggetto. Il sopralluogo, qualora richiesto, sarà effettuato previo appuntamento da concordarsi con il Responsabile del Servizio 4 Edilizia Privata, LL.PP. e Patrimonio mediante istanza PEC all'indirizzo segreteria@pec.comune.luni.sp.it e si svolgerà nei successivi 5 giorni lavorativi dal personale incaricato. Al termine del sopralluogo verrà rilasciato attestato da allegare alla domanda di partecipazione.

I sopraelencati requisiti dovranno essere posseduti, a pena di esclusione, alla data di scadenza del termine per la presentazione delle istanze di ammissione alla gara. La mancanza anche di uno solo dei suddetti requisiti comporterà l'esclusione del concorrente.

Si precisa che la stipula della convenzione con l'aggiudicatario sarà subordinata alla positiva verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara.

Art. 5: Criteri di Affidamento

La concessione della gestione dell'area e delle strutture in oggetto sarà assegnata al concorrente che abbia presentato l'offerta complessivamente più vantaggiosa, da valutare tenendo conto dei criteri indicati:

Offerta Tecnico Qualitativa

punti max 100

Dovrà essere sottoscritta a pena di esclusione, dal Legale Rappresentante del soggetto concorrente e/o persona autorizzata a rappresentare legalmente il concorrente stesso. L'offerta tecnico – qualitativa consisterà nella predisposizione di un progetto e dovrà essere redatta in non più di sei

pagine.

1) Progetto per la valorizzazione dell'area data in concessione: max 30 punti

Verranno valutati progetti che apportino delle migliorie estetico – funzionali finalizzati alla valorizzazione della struttura esistente, ogni eventuale infrastruttura che verrà collocata sarà acquisita a patrimonio comunale nel momento stesso dell'installazione senza nulla dovere a titolo di corrispettivo al concessionario.

A titolo puramente indicativo e non vincolante:

- 1) Imbiancatura interna allo stabile;
- 2) Ammodernamento del mobilio;
- 3) Riqualificazione delle aree esterne;
- 4) Riqualificazione/Ampliamento parco giochi;
- 5) Riqualificazione/Ampliamento palco (progetto di realizzazione di struttura a carattere amovibile);
- 6) Pergolato: progetto di realizzazione di struttura a carattere amovibile;
- 7) Facciata nello stesso colore presente (Vincolo paesaggistico ambientale)

Per ogni miglioria occorre specificare il progetto, le tipologie di materiali utilizzate e i tempi di realizzazione mediante presentazione di cronoprogramma; questi saranno oggetto di valutazione e attribuzione di punteggio.

Il punteggio sarà attribuito dalla commissione di gara con i seguenti criteri:

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Progetto Insufficiente | Punti 0 |
| • Progetto Sufficiente | Punti 10 |
| • Progetto Buono | Punti 20 |
| • Progetto Ottimo | Punti 30 |

2) Progetto migliorativo di gestione complessiva dell'area oggetto della concessione: Max30 punti

posto che il concessionario sarà obbligato a sottostare agli obblighi di cui all'art. 5 dello schema di convenzione per la gestione dell'area che verrà data in concessione:

- Orari di apertura del bar;
- Numero di sfalci del verde dell'area affidata durante il periodo aprile – ottobre di ogni anno non inferiore a 8 (otto) e comunque l'erba non potrà mai superare i 3 cm di altezza;
- Pulizia di tutti i vialetti, rimozione di scarti e/o rifiuti lasciati dagli utenti;
- Vigilanza sul corretto uso delle attrezzature da parte del pubblico;
- Manutenzione ordinaria del locale uso bar;
- Copertura Wi-Fi dell'area;
- Pulizia del Parcheggio antistante;

Si valuteranno i progetti migliorativi di gestione complessiva e il punteggio sarà attribuito con i seguenti criteri:

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Progetto Insufficiente | Punti 0 |
| • Progetto Sufficiente | Punti 10 |
| • Progetto Buono | Punti 20 |
| • Progetto Ottimo | Punti 30 |

3) Progetto tecnico annuale relativo all'utilizzo dell'area oggetto della concessione: Max 40 punti

Per la realizzazione di una serie di iniziative/manifestazioni inerenti il territorio e la promozione dei suoi prodotti locali e della sua immagine.

Per la realizzazione di una serie di iniziative/manifestazioni inerenti il sociale e l'inclusione, volte a favorire l'aggregazione.

Le manifestazioni dovranno essere in totale di 8 (otto) all'anno di cui almeno 3 iniziative a carattere promozionale e almeno 3 iniziative a carattere sociale.

Il progetto dovrà indicare oltre alla descrizione delle iniziative che si intendono porre in essere anche la loro collocazione temporale nell'arco dell'anno e la loro durata, evidenziando, tra l'altro, se le stesse saranno offerte gratuitamente all'utenza o previo corrispettivo per l'ingresso.

È necessario che emerga la natura dell'evento e la sua valenza per il territorio nonché i destinatari principali.

La valutazione terrà conto degli elementi qui sopra e sarà attribuita con i seguenti criteri per ogni evento/manifestazione (massimo 5 punti per ogni evento)

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| • Manifestazione insufficiente | Punti 0 |
| • Manifestazione sufficiente | Punti 1 |
| • Manifestazione buona | Punti 2,5 |
| • Manifestazione ottima | Punti 5 |

Art. 6) Modalità di presentazione delle offerte e scadenza

La presente procedura si svolgerà attraverso l'utilizzo del portale MEPA – il Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione emesso da Consip ed a disposizione delle stazioni appaltanti per acquistare beni o servizi. Tramite appunto una procedura su piattaforma telematica certificata MEPA, la stazione appaltante individua e descrive i beni o servizi che intende acquistare e invita gli operatori economici abilitati a presentare le offerte che saranno oggetto di confronto concorrenziale. La documentazione amministrativa e l'offerta economica dovranno pervenire in formato elettronico, mediante l'utilizzo della piattaforma MEPA, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 23:59 del giorno 04/09/2026**. Tutti i documenti allegati devono essere sottoscritti con firma digitale. È in ogni caso responsabilità dei concorrenti l'invio tempestivo e completo dei documenti e delle informazioni richieste, pena l'esclusione dalla procedura. Non sarà ritenuta valida, e non sarà accettata alcuna offerta pervenuta oltre il suddetto termine, anche per cause non imputabili al concorrente. Il mancato ricevimento di tutta o parte della documentazione richiesta per la partecipazione alla procedura comporta la non ammissione alla stessa. Il Comune non assume alcuna responsabilità per mancato ricevimento imputabile a causa fortuita o forza maggiore; la documentazione presentata non potrà essere integrata successivamente alla scadenza del presente avviso se non su esplicita richiesta dell'Ufficio che ne cura l'istruttoria del procedimento. L'Amministrazione si riserva la facoltà di esperire gli accertamenti diretti e indiretti ritenuti opportuni in ordine ai contenuti dichiarati ai sensi del D.P.R. 445/2000 e di richiedere a completamento dell'istruttoria, eventuali ulteriori documentazioni.

In particolare il concorrente dovrà inviare:

1. Domanda di Partecipazione (Allegato A) redatta ai sensi del DPR 445/2000, datata e debitamente sottoscritta digitalmente e corredata di copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, attestante il possesso dei requisiti generali e specifici di partecipazione corredata di eventuale attestato di effettuazione del Sopralluogo;
2. Offerta Tecnico Qualitativa, datata e debitamente sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante in non più di pagine sei;

N.B.: La domanda ed i moduli allegati dovranno essere firmati digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000 n. 445, del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Art. 7: Procedura di Aggiudicazione

La Gara si svolgerà presso il Comune di Luni, Sala Consiliare via Castagno 61, 19034 Luni secondo il seguente calendario:

- Il giorno 07/09/2026 alle ore 10:30 in seduta pubblica la commissione di gara procederà a verificare la correttezza formale delle offerte ricevute ai soli fini della verifica della documentazione presentata;
- Il giorno 15/09/2026 alle ore 09:00 in seduta privata la commissione di gara procederà alla valutazione e successiva attribuzione alle offerte “Tecnico – Qualitative” dei punteggi;
- Il giorno 16/09/2026 alle ore 15:00 in seduta pubblica la commissione procederà a dare comunicazione del punteggio assegnato alle offerte “Tecnico – Qualitative”.

L'aggiudicazione definitiva avverrà mediante provvedimento del titolare del Servizio 4 Edilizia Privata, LL.PP. e Patrimonio del Comune di Luni, subordinandone l'efficacia alla conclusione con esito positivo del subprocedimento di verifica del possesso dei requisiti previsti dal bando. Ai sensi dell'art. 71 D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii. la stazione appaltante si riserva di procedere a idonei controlli a comprova della veridicità delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti.

Si evidenzia che, qualora a seguito dei controlli svolti dall'Amministrazione (ai sensi del D.P.R. 445/2000) sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese, risultasse la falsità di quanto dichiarato saranno applicate le seguenti sanzioni: decadenza dai benefici eventualmente conseguiti per effetto della dichiarazione mendace e denuncia all'Autorità Giudiziaria per falso.

Art. 8: Soccorso Istruttorio

In caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni, anche di soggetti terzi, che devono essere prodotte in base alla legge, o al presente avviso ai fini della partecipazione alla procedura in oggetto, al concorrente sarà assegnato un termine non superiore ai 3 (tre) giorni per procedere all'integrazione/regolarizzazione. Decorso inutilmente tale termine il concorrente sarà escluso dalla gara.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Art. 9: Avvertenze ed Informazioni Aggiuntive

- Non sono ammesse offerte aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine dirigenza delle offerte.
- Saranno esclusi i concorrenti che presentino offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerte altrui.
- L'affidatario dovrà presentare prima della sottoscrizione della “concessione” e in ogni caso prima dell'inizio del servizio, polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi valida per tutta la durata del servizio con massimali non inferiori ad € 3.000.000,00 (tre milioni/00) per sinistro, per persona, per cose e animali.
- È vietato al concessionario cedere le attività oggetto di affidamento.
- È esclusa la competenza arbitrale. Il foro di competenza per le controversie è quello di La Spezia.
- Le disposizioni contenute nello schema di convenzione relativo alla concessione in questione costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso.
- Il contratto sarà stipulato “*in forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della stazione appaltante, con atto pubblico notarile informatico oppure mediante scrittura privata*” (art. 18) D.Lgs. 36/2023.

- È facoltà insindacabile dell'Amministrazione di non far luogo alla gara, di sospenderla e rinviarne le operazioni specificando il giorno e l'ora della prosecuzione, di prorogarne la data, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

Il presente avviso, la relativa modulistica allegata nonché lo schema di convenzione sono disponibili sul sito internet www.comune.luni.sp.it e nella sezione Amministrazione Trasparente dell'Ente.

Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Del Santi Lorenzo e-mail lorenzo.delsanti@comune.luni.sp.it

Art. 10: Informativa Privacy

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito GDPR) si informano gli operatori economici che:

Il Comune di Luni, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, potrà trattare i dati personali dell'operatore sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

In qualsiasi momento il concorrente potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Luni: e-mail: segreteria@comune.luni.sp.it. Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il concorrente potrà visitare il sito www.comune.luni.sp.it, accedendo alla sezione "privacy".

Il Comune di Luni ha nominato un DPO (Data Protection Officer o Responsabile della protezione dei Dati personali) e i suoi riferimenti sono disponibili on line all'indirizzo www.comune.luni.sp.it.

LUNI 05/08/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ING. LORENZO DEL SANTI