



COMUNE DI BRINDISI

AVVISO PUBBLICO

PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI AREE FACENTI PARTE DEL COMPENDIO “CALA MATERDOMINI - BOCHE DI PUGLIA” PER LA GESTIONE DI STRUTTURE PER SERVIZI DI RISTORAZIONE ED INTRATTENIMENTO

LA DIRIGENTE
RENDE NOTO CHE

il giorno **5 del mese di maggio 2025 alle ore 10.00** presso la Sala Gare del Comune di Brindisi avrà luogo la procedura ad evidenza pubblica per l’affidamento in concessione di aree facenti parte del compendio “Cala Materdomini – Bocche di Puglia” per la gestione di strutture per servizi di ristorazione ed intrattenimento della durata di 9 anni con possibilità di proroga per ulteriori 3.

PREMESSA

L’accesso alla spiaggia e alle aree del demanio marittimo da parte degli utenti sarà sempre libero e gratuito.

Saranno oggetto di concessione i seguenti immobili riportati anche nell’allegata planimetria:

“A”- costruzione in legno destinata a servizi per la ristorazione identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Brindisi al Foglio 35 particelle 934.

“B”- area di pertinenza del bene identificato con “A” attrezzata con strutture in legno per l’ombreggiamento, con docce all’aperto, impianto di illuminazione;

“C”- costruzione in legno destinata a punto di informazione turistica identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Brindisi al Foglio 35 particelle 935.

“D”- area di pertinenza del bene identificato con “C” attrezzata con strutture in legno per l’accesso alla spiaggia e con docce all’aperto;

“E”- arenile con parte delle strutture in legno per l’accesso al mare, area identificata nel Nuovo Catasto Terreni (NCT) di Brindisi al Foglio 35 particelle 626;

“F”- arenile creato con sabbia di riporto;

Si specifica che le aree di cui alle lettere C-D-E-F, destinate alla libera e gratuita fruizione pubblica, non potranno essere utilizzate in alcun modo dal concessionario per finalità economiche ma sono parte della concessione perché oggetto di cura, pulizia e manutenzione, tutto a carico del concessionario.

Art. 1 – OGGETTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Brindisi intende concedere aree facenti parte del compendio Cala Materdomini - Bocche di Puglia, così come sopra individuate, per la gestione di strutture per servizi di ristorazione e intrattenimento.

La scelta del concessionario sarà effettuata attraverso procedura di evidenza pubblica con il criterio dell’offerta economica, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, proporzionalità, efficienza e parità di trattamento, nonché della libera concorrenza.

Art. 2 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA

Possono partecipare alla presente procedura di gara tutti gli operatori economici ammessi a contrarre con la pubblica amministrazione che siano iscritti alla C.C.I.A.A. con Codice ATECO per attività di somministrazione di alimenti e bevande o per attività di commercio al dettaglio di alimenti e bevande per asporto, da almeno tre anni antecedenti la data di pubblicazione del presente avviso e che siano imprese attive. Nell'eventuale partecipazione in Raggruppamenti Temporanei di Impresa (RTI), anche con operatori economici non iscritti alla C.C.I.A.A., tali requisiti devono essere posseduti dalla capogruppo mandataria.

Art. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di anni 9 a far data dal verbale di consegna delle aree. E' facoltà dell'amministrazione estendere la durata ad un periodo ulteriore di 3 anni a suo insindacabile giudizio, tenuto conto dell'andamento della gestione e dei relativi risultati del periodo di validità contrattuale della concessione.

Art. 4 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario prende in consegna le aree oggetto di concessione con l'obbligo di effettuare interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria/sostituzione, interventi differenziati in funzione del livello di degrado che interessa le varie componenti del complesso come di seguito individuate, al fine di garantirne il decoro, la funzionalità e la messa in pristino:

- per l'immobile A:
 - impianto idrico sanitario;
 - impianto elettrico/illuminazione;
 - impianto di videosorveglianza;
 - impianto adduzione gas;
 - tamponature interne con pannelli OSB;
 - finiture interne;
 - finiture esterne;
 - porte esterne in legno;
 - pedane esterne;
 - tende per ombreggiamento;
- per l'immobile B:
 - impianto idrico sanitario (docce);
 - impianto elettrico/illuminazione esterna;
 - impianto di videosorveglianza;
 - passerelle in legno;
- per l'immobile C:
 - impianto elettrico;
 - impianto di videosorveglianza;
 - finiture esterne;
 - porte esterne in legno;

per l'immobile D:

- impianto idrico sanitario (docce);
- impianto elettrico/illuminazione esterna;
- impianto di videosorveglianza;
- passerelle in legno;

per l'immobile E:

- passerelle in legno.

L'importo stimato in via preliminare dal Settore Gestione del Patrimonio Immobiliare, per i lavori di cui sopra, ammonta a € 88.309,92 comprensivi spese tecniche, oneri e IVA come per legge.

A interventi effettuati, il concessionario dovrà custodire i beni risultanti da inventario, che verrà redatto in contraddittorio con personale della struttura competente dell'ente, corredato da rilievo fotografico. I beni dovranno essere utilizzati in conformità alla loro destinazione e funzione originaria, nonché sostituiti, a propria cura e spese, in caso di deperimento e rottura. I beni mobili ed immobili dovranno essere restituiti in condizioni di conservazione idonee in relazione all'uso cui erano destinati, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. Al termine della concessione, tutte le opere realizzate dal concessionario saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennità e sarà redatto un verbale di riconsegna delle aree, delle strutture e delle attrezzature in contraddittorio con personale della struttura competente dell'ente, corredato da rilievo fotografico.

Il concessionario, per l'intera durata della concessione, dovrà garantire la vigilanza e la guardiana delle aree e delle strutture oggetto dell'intero compendio (lettere A, B, C, D, E, F della planimetria allegata), oltre che i seguenti ulteriori obblighi:

- a) pulizia dell'arenile insistente nel compendio denominato "Cala Materdomini – Bocche di Puglia" con la seguente frequenza:
 - a.1) giornaliera dall'1 maggio al 30 settembre di ogni anno;
 - a.2) settimanale dall'1 al 31 ottobre e dall'1 marzo al 30 aprile di ogni anno;
 - a.3) quindicinale dall'1 novembre al 28 febbraio di ogni anno;
- b) pulizia giornaliera dei servizi igienici, delle aree e dei percorsi pedonali e delle aree a verde con la seguente frequenza:
 - b.1) giornaliera nel periodo di apertura delle attività di somministrazione, come risultante da SCIA presentata al SUAP e comunque nel periodo dall'1 maggio al 30 settembre di ogni anno;
 - b.2) settimanale dall'1 al 31 ottobre e dall'1 marzo al 30 aprile di ogni anno;
 - b.3) quindicinale dall'1 novembre al 28 febbraio di ogni anno;I servizi di pulizia sono garantiti effettuando la raccolta differenziata dei rifiuti mediante allocazione di appositi contenitori ed avviando i rifiuti nei punti di raccolta indicati dall'Amministrazione Comunale. Nell'area dovranno essere allestiti a cura e spese del concessionario idonei contenitori a disposizione del pubblico per la raccolta differenziata di carta e cartoni, vetro e lattine, plastica, rifiuti organici e indifferenziati. Analoghi e distinti contenitori, dovranno essere utilizzati dal concessionario nell'esercizio della propria attività di somministrazione, nel rispetto delle normative vigenti;
- c) manutenzione regolare e continuativa dei servizi igienici, dei manufatti comunali, degli impianti tecnologici e delle aree a verde;
- d) attivazione di un *info-point*, da collocare presso il manufatto (identificato dalla lettera C nell'allegata planimetria), con presidio per un minimo di 4 ore al giorno nei mesi di giugno, luglio e agosto e con presenza di personale con conoscenza della lingua inglese (dimostrabile tramite CV);
- e) attivazione di connessione *wi-fi*;
- f) utilizzo esclusivo di materiali ecosostenibili per l'allestimento dell'area esterna dedicata alla ristorazione e all'intrattenimento (es. materiali naturali, materiali riciclati e/o rigenerati, ...);
- g) adesione ad eventuali programmi di valorizzazione turistico - ambientale del litorale brindisino promossi dall'Amministrazione Comunale;
- h) coinvolgimento dell'associazionismo locale qualificato nella programmazione ed eventualmente nella gestione delle attività da svolgersi nell'arco dell'intero anno e per tutta la durata della concessione;
- i) presentazione alla struttura competente dell'ente del programma delle attività annuali entro l'1 maggio successivo alla data di avvio della concessione (sottoscrizione del contratto) e

della relazione di rendicontazione delle attività svolte entro il 31 dicembre di ogni anno per tutta la durata della concessione.

Il concessionario dovrà custodire presso l'*info-point* il registro giornaliero vidimato delle attività a suo carico, innanzi descritte, e renderlo disponibile in ogni momento per le attività di controllo da parte del personale della struttura competente dell'ente.

Art. 5 – DOTAZIONI DELLE AREE IN CONCESSIONE

Le aree ed i manufatti mobili ed immobili, oggetto di concessione, con esclusione delle attrezzature, arredi e suppellettili che sono ad esclusivo onere del concessionario, vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, mediante sottoscrizione di apposito verbale da redigersi in contraddittorio con personale della struttura competente dell'ente completo di rilievo fotografico.

Art. 6 - SOPRALLUOGHI OBBLIGATORI

Per la partecipazione al presente avviso pubblico è richiesto obbligatoriamente, a pena di esclusione, un sopralluogo presso gli immobili di interesse, al termine del quale saranno raccolte le firme dei presenti e redatto apposito verbale che avrà validità di attestazione di avvenuto sopralluogo, e in cui verrà attestata la presa visione e accettazione delle condizioni degli spazi e degli immobili. La modulistica da utilizzare, allegata al presente avviso, è la seguente:

- il modello 1A- Attestazione di avvenuto sopralluogo
- il modello 2A- Delega per attestazione di presa visione dei luoghi e di sopralluogo
- il modello 3A- Verbale di sopralluogo

La richiesta di sopralluogo dovrà avvenire esclusivamente via email al seguente indirizzo: giampiero.desalvatore@comune.brindisi.it

Saranno prese in considerazione tutte le richieste pervenute entro e non oltre 3 giorni dalla data di scadenza del presente avviso. Le richieste inviate dopo tale data non saranno prese in considerazione e non consentiranno all'operatore economico richiedente di poter partecipare alla presente procedura.

Non verranno prese in considerazione le richieste di coloro che non firmeranno gli appositi moduli al termine del sopralluogo e quindi, gli stessi, non potranno partecipare alla presente procedura.

Gli operatori economici che, in funzione della partecipazione all'*avviso pubblico per l'affidamento in concessione di aree facenti parte del compendio "Cala Materdomini - Bocche di Puglia" per la gestione di strutture per servizi di ristorazione ed intrattenimento*, **pubblicato in data 21/02/2025**, abbiano già effettuato il sopralluogo e siano in possesso del verbale di sopralluogo, modello 3A, controfirmato dal tecnico comunale, possono allegare lo stesso, alla documentazione amministrativa, senza che sia necessario effettuare nuovo sopralluogo.

Art. 7 – ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E ATTIVITA' DI PUBBLICO SPETTACOLO ALL'APERTO

Il concessionario può svolgere esclusivamente nelle aree comunali, di cui alle lettere A e B dell'allegata planimetria, attività di somministrazione di alimenti e bevande trattenendo integralmente per sé i relativi ricavi, facendo salva la piena rispondenza alla normativa vigente in materia di somministrazione di alimenti e bevande e oneri a carico del concessionario, ivi inclusi quelli relativi all'attrezzatura del locale ed allacci ai pubblici servizi nonché alle necessarie autorizzazioni previste dalla legislazione, dalle norme e dai regolamenti vigenti in materia.

Nelle stesse aree comunali (A e B) potranno essere svolte attività di animazione con eventi e spettacoli a pagamento, da svolgersi in ogni caso nel pieno rispetto di tutte le leggi e prescrizioni in vigore e in piena conformità alla normativa vigente in materia. In questo caso l'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie sarà ad esclusivo carico del concessionario.

Non è consentito esercitare attività imprenditoriali di rilevanza economica nelle aree di cui alle lettere C, D, E, F e comunque in tutte le aree del demanio marittimo delegato, come delimitate dalla dividente demaniale riportata nella allegata planimetria.

Art. 8 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario risponde in proprio di qualsiasi fatto o atto pregiudizievole imputabile al proprio personale o ai propri soci o collaboratori; svolge l'attività osservando le vigenti norme in materia di sicurezza e in particolare quelle di cui al D.Lgs 9 aprile 2008 n. 81, curando la preventiva redazione del documento di valutazione dei rischi e la formazione del personale, in ogni caso tenendo indenne il Comune di Brindisi da qualsiasi danno e responsabilità verso terzi in conseguenza dell'attività svolta e degli impianti concessi.

Art. 9 – SOSPENSIONE DELLE ATTIVITA'

Il concessionario si obbliga ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone. Il rimborso non è dovuto se la sospensione è legata a negligenza o difetti del concessionario. Il concessionario si obbliga a consentire eventuali visite ispettive allo scopo di verificare il rispetto del contratto e l'andamento della gestione dei servizi, a cura del personale del Comune di Brindisi appositamente individuato dalla struttura competente dell'ente, quale Responsabile del procedimento e Direttore dell'esecuzione del contratto.

Art. 10 – FACOLTÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha la facoltà di introdurre nelle aree date in concessione i miglioramenti che riterrà utili ovvero opportuni quali ornamenti vegetazionali, attrezzature complementari per lo svago o il riposo, senza subire alcun aumento del canone, previa autorizzazione da richiedersi al Comune di Brindisi – Settore Gestione patrimonio immobiliare e sempre che esso non esprima un formale divieto per ragioni di sicurezza o di palese contrasto con l'ambiente circostante. Inoltre, a seconda della tipologia di intervento proposto, dovranno essere ottenuti i titoli abilitativi eventualmente previsti dalle leggi vigenti in materia.

Esclusivamente nelle aree A e B il concessionario ha la facoltà di fornire servizi giornalieri a richiesta degli utenti, quali il noleggio e la posa in opera, da parte del personale del concessionario, di ombrelloni, sdraio, lettini che potranno essere montati all'occorrenza (esclusivamente in dette aree A e B) e che dovranno essere rimossi giornalmente, entro l'orario di chiusura dell'attività. Il costo giornaliero per un ombrellone e n. 2 sedute (sdraio e/o lettini) non potrà superare € 10,00 (iva inclusa) per il primo anno. Per gli anni successivi potrà essere adeguato secondo l'indice ISTAT. E' facoltà del concessionario applicare prezzi inferiori alla soglia massima stabilita nel presente articolo. Gli arredi utilizzati per detti servizi (ombrelloni, sdraio, lettini) dovranno riportare il logo di "Cala Materdomini", al fine da poter essere sempre distinguibili da quelli utilizzati liberamente dai fruitori privati, per i controlli di competenza del Comune di Brindisi e quelli connessi con l'esercizio dell'attività di impresa da parte delle forze dell'ordine. E' vietata qualunque forma di servizio diverso da quello giornaliero a richiesta, come ad esempio prenotazioni, abbonamenti, etc.

Nelle medesime aree A e B potranno essere allestite, previa autorizzazione della struttura competente dell'ente ed eventuale ottenimento di idonei titoli abilitativi, aree ludiche, per l'intrattenimento e/o per l'esercizio dello sport all'aperto, con previsione di utilizzo a pagamento. In tal caso, detta previsione dovrà essere descritta nell'offerta tecnica, indicando i costi di utilizzo che, nel tempo, potranno essere adeguati secondo l'indice ISTAT.

E' vietata qualunque altra forma di servizio diversa da quelle previste nel presente avviso e/o nell'offerta tecnica del candidato da formulare nel rispetto del presente avviso.

Art. 11 – CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario è tenuto a corrispondere l'importo del canone concessorio annuale alla sottoscrizione del contratto e anticipando le ulteriori annualità all'inizio di ciascun anno per tutta la durata della concessione. L'importo sarà determinato sulla scorta di quello offerto in fase di procedura di evidenza pubblica e sarà adeguato in base agli indici Istat per ogni anno successivo al primo.

L'importo posto a base della presente procedura ammonta ad **€ 17.500,00 annui**.

Art. 12 – PENALI

Per la violazione delle prescrizioni del presente avviso è prevista l'applicazione delle seguenti sanzioni amministrative in forma di penale, aggiuntive alle ulteriori misure sanzionatorie previste nel presente avviso:

- | | |
|--|--|
| - mancata pulizia dell'arenile: | € 500,00 per ogni violazione accertata |
| - mancata pulizia dei servizi igienici: | € 200,00 per ogni violazione accertata |
| - mancato servizio <i>info-point</i> : | € 100,00 per ogni violazione accertata |
| - mancato intervento di manutenzione ordinaria: | € 500,00 per ogni violazione accertata |
| - mancato intervento di manutenzione straordinaria: | € 1.000,00 per ogni violazione accertata |
| - mancato aggiornamento del registro delle attività: | € 100,00 per ogni violazione accertata |
| - mancata presentazione del programma delle attività: | € 500,00 per ogni violazione accertata |
| - mancata presentazione della relazione delle attività svolte: | € 500,00 per ogni violazione accertata |
| - svolgimento di attività non autorizzate: | € 500,00 per ogni violazione accertata |
| - svolgimento di attività in contrasto con il presente avviso: | € 500,00 per ogni violazione accertata |
| - svolgimento di attività commerciali nelle aree C, D, E, F: | € 500,00 per ogni violazione accertata |
| - installazione di arredi, attrezzature, impianti strutture non autorizzate: | € 500,00 per ogni violazione accertata |
| - applicazione di prezzi diversi da quelli oggetto di contratto: | € 200,00 per ogni violazione accertata |

L'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni saranno disposti dalla polizia locale.

Per l'accertamento di talune forme di violazione la polizia locale potrà avvalersi della collaborazione del personale dipendente della struttura competente dell'ente.

ART. 13 - REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la concessione, previa regolare diffida ad adempiere, trattenendo la cauzione definitiva quale penale, nei seguenti casi:

- a) grave negligenza o frode nell'esecuzione degli obblighi concessori di cui al presente avviso e al contratto di concessione;
- b) sospensione o interruzione del servizio per motivi imputabili al concessionario, non dipendenti da cause di forza maggiore;
- c) applicazione di penali superiori ad € 5.000,00.

Costituisce causa di revoca della concessione anche il mancato rispetto del C.C.N.L., con riferimento, in particolare, ai minimi retributivi da corrispondere al personale utilizzato.

Qualora si addivenga alla revoca della concessione, per le motivazioni sopra riportate, il concessionario, oltre alla immediata perdita della cauzione a titolo di penale, sarà tenuto al rigoroso risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti ed alla corresponsione delle maggiori spese che il Comune di Brindisi dovrà sostenere per il rimanente periodo concessorio.

La concessione è comunque revocata, in qualunque momento, per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, per condanne relative a reati di inquinamento ambientale che comportano un danno non rimediabile e, comunque, al verificarsi degli eventi che ne avrebbero determinato il diniego. In caso di revoca per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, sorge il diritto alla restituzione della quota parte del canone di concessione pagato e non utilizzato, nonché il diritto di precedenza, a parità di condizioni, sulla concessione di eventuali nuove aree.

Analogamente determinerà la revoca della concessione la violazione reiterata degli obblighi gravanti sul concessionario ovvero le violazioni di norme nazionali o locali dallo stesso perpetrate.

Art. 14 - GARANZIE

A garanzia del versamento del canone annuale offerto in sede di gara, nonché degli obblighi di gestione previsti dal presente avviso, l'aggiudicatario dovrà presentare, al momento della stipula del contratto, idonea polizza fideiussoria contratta a favore del Comune di Brindisi di importo pari alla somma dei canoni di concessione, per l'intera sua durata, con l'aggiunta dell'importo degli interventi necessari per la rifunzionalizzazione della struttura (di cui all'art. 4 del presente avviso).

La fideiussione dovrà essere redatta conformemente agli schemi-tipo approvati con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 16 settembre 2022, n. 193.

La mancata presentazione della fideiussione ovvero la presentazione di fideiussione difforme da quanto richiesto costituirà causa di decadenza dall'aggiudicazione.

L'importo della polizza potrà essere adeguato annualmente, a seguito della regolare corresponsione dei canoni anticipati.

Il mancato pagamento del canone alle scadenze stabilite nel contratto comporterà la decadenza dalla concessione oltre che l'escussione della garanzia prestata.

Art. 15 - MODALITA' E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente procedura di gara tutti gli operatori economici, di cui all'art. 2, che non si trovino in nessuna delle cause ostative alla partecipazione di cui agli artt. 94-95 del D.lgs n. 36/2023.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla procedura in più di un'associazione temporanea o consorzio ovvero di partecipare in forma individuale, qualora abbiano partecipato in raggruppamento, associazione o consorzio. In presenza di tale doppia partecipazione si procederà alla esclusione dalla gara.

Per essere ammessi a partecipare alla gara i soggetti interessati dovranno compilare la domanda di partecipazione secondo il **modello I** nel quale dovranno essere necessariamente indicati: la denominazione del soggetto partecipante, la sede legale, il codice fiscale, le generalità del legale rappresentante o del sottoscrittore dell'istanza se persona diversa dal legale rappresentante (in caso di procuratore speciale, dovrà essere allegata copia conforme della procura per atto pubblico e scrittura privata) il recapito/i del/i partecipante/i ai fini delle comunicazioni inerenti alla procedura in questione.

In caso di domanda/offerta congiunta, la domanda/offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i partecipanti/offerenti.

Gli operatori economici produrranno, con l'allegato **modello II**, apposita dichiarazione ai sensi del D.P.R.445/2000, da parte del legale rappresentante del soggetto partecipante e, nel caso di RTI, di tutti i componenti partecipanti, del possesso dei seguenti requisiti di carattere generale e speciale:

- di essere in possesso dei requisiti di cui all'art.100 c.1 del D.Lgs n. 36/2023;
- di non trovarsi in nessuna delle cause ostative alla partecipazione di cui agli artt. 94-95 del D.lgs n. 36/2023;
- di avere fatturato come media degli ultimi tre anni di attività di cui al presente avviso un importo non inferiore a **€ 100.000,00** (nel caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese il requisito deve essere soddisfatto dalla impresa mandataria o capogruppo);
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- di rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro del settore, le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci nonché la normativa che disciplina il diritto al lavoro dei disabili ovvero che il partecipante non è soggetto agli obblighi di cui alla suddetta legge;
- di non trovarsi nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgv n. 159/2011;

- di essere iscritto, in qualità di operatore economico, da almeno tre anni dalla data di pubblicazione del presente avviso, alla Camera di Commercio della provincia di appartenenza con Codice ATECO per attività di somministrazione di alimenti e bevande o per attività di commercio al dettaglio di alimenti e bevande per asporto (nel caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese il requisito deve essere soddisfatto dalla impresa mandataria o capogruppo);
- di essere impresa attiva;
- di non aver avuto (amministratori e soci in caso di società), nel triennio precedente la data di pubblicazione del bando, condanna per il reato di abusiva occupazione di aree demaniali;
- che non sono incorsi, nei cinque anni precedenti la data di pubblicazione del bando, in una procedura di decadenza di concessione di immobili ed aree pubbliche;
- di non avere ricorsi pendenti nei confronti del Comune di Brindisi;
- di non avere debiti nei confronti del Comune di Brindisi per canoni e/o tributi superiori ad € 5.000,00 non riportati in piani di rateizzazione dei pagamenti regolarmente approvati e rispettati.

Gli operatori economici dichiareranno inoltre:

- di aver preso visione del presente avviso e di accettarne i contenuti senza condizioni o riserve;
- di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto del presente avviso;
- di impegnarsi sin d'ora ad essere in possesso, al momento dell'avvio delle attività oggetto del presente avviso, di tutti i requisiti di cui al D.Lgs n.59/2010 e di cui alla L.R. Puglia n. 24/2015;
- di obbligarsi a gestire in proprio le strutture (rispondendone direttamente), con divieto di cessione totale o parziale a terzi della gestione e delle relative responsabilità derivanti dalla gestione d'uso vincolata;
- **di obbligarsi alla realizzazione delle opere necessarie per la rifunionalizzazione per un importo stimato minimo di € 88.309,92 comprensivi di IVA e spese tecniche (progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, etc.) da dimostrare, in caso di aggiudicazione, mediante presentazione di idoneo progetto completo di computo metrico estimativo redatto sulla base del prezziario regionale vigente, contratti di affidamento per servizi tecnici e lavori, ottenuti anche mediante offerte a ribasso sui costi preventivati in fase di progetto, fatture quietanzate e copie dei bonifici bancari;**
- di impegnarsi a valorizzare le caratteristiche strutturali e le vocazioni funzionali degli immobili oggetto di concessione, dotandoli di tutte le attrezzature e arredi adeguati allo svolgimento delle attività ivi previste, nel pieno rispetto della normativa vigente;
- di impegnarsi altresì a:
 - accettare lo stato degli immobili come risultante alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
 - accettare i termini, le modalità e le condizioni di esecuzione del rapporto come indicati nel presente avviso, e nello stipulando contratto;
 - acquisire ogni autorizzazione e/o documentazione necessaria al corretto funzionamento delle strutture interagendo direttamente con gli Enti preposti;
 - allestire i locali, in conformità ai requisiti indicati dall'Asl, con arredi e attrezzature adeguati e funzionali all'esercizio delle attività previste, nonché mantenerli in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza con oneri a proprio carico;
 - sostenere tutti gli oneri e i costi riguardanti la volturazione dei contratti relativi ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, fogna ecc.) e i relativi consumi, corrispondere la tariffa TARI, nonché ogni altra tassa o contributo dovuti per legge;

- utilizzare con la normale diligenza i locali, le pertinenze, le attrezzature, obbligandosi a provvedere alla loro custodia e buona conservazione, restituendo al Concedente i beni, nonché le attrezzature e gli arredi offerti, nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il deterioramento dovuto al loro corretto utilizzo;
- non cedere nemmeno parzialmente a terzi l'attività svolta in quanto unici soggetti responsabili verso l'Ente;
- applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, previdenza, assistenza e sicurezza dei lavoratori;
- sostenere le spese eventuali per la stipula della convenzione, imposte, bolli, ecc.;
- produrre, prima della stipula del contratto idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi, per danni a persone o cose insistenti sull'area, riferita a tutte le attività che dovranno essere svolte all'interno delle strutture, con massimale non inferiore ad € 2.000.000,00;
- assicurare gli interventi di conservazione e manutenzione ordinaria che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti, con spese a proprio carico;
- assicurare il rispetto dei luoghi, impianti, mantenendone la funzionalità, il decoro, la pulizia con spese a proprio carico;
- non apportare alcun intervento di modifica-nemmeno parziale - alle strutture senza la preventiva autorizzazione del Comune. In ogni caso qualsiasi intervento, ancorché autorizzato, dovrà essere effettuato a totale carico del Concessionario;
- avere la disponibilità di mezzi, attrezzature e personale sufficiente e idoneo in grado di soddisfare, per quantità e qualità, le prestazioni richieste e previste nel presente Avviso, e in conformità a quanto previsto nella normativa vigente;
- non sublocare o cedere a qualsiasi titolo, in tutto o in parte gli immobili oggetto di concessione,
- non variare la destinazione d'uso vincolata degli immobili oggetto di concessione;
- riconsegnare puntualmente gli immobili alla data di scadenza della concessione in buono stato conservativo;
- consentire in qualsiasi momento l'accesso agli immobili a personale autorizzato dell'Ente Concedente, al fine di verificare il rispetto degli obblighi stabiliti nella convenzione e nelle norme regolamentari di riferimento.

I requisiti, ove non diversamente previsto, devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando.

A garanzia della serietà dell'offerta il concorrente dovrà presentare, contestualmente alla domanda di partecipazione, cauzione provvisoria sotto forma di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, redatta conformemente agli schemi-tipo approvati con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 16 settembre 2022, n. 193, del valore pari al 2% del canone annuale posto a base d'asta e riferito all'intera durata della concessione (€ 17.500,00 x 9 anni).

Art. 16 - TERMINE DI SCADENZA DELLE DOMANDE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, presso il Comune di Brindisi, entro e non oltre le ore **12:00 del 2 maggio 2025** un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare le seguenti indicazioni:

- denominazione e indirizzo del mittente, codice fiscale e/o partita IVA, indirizzo di posta elettronica certificata;
- contiene offerta per (AVVISO PUBBLICO PER L' AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI AREE FACENTI PARTE DEL COMPENDIO "CALA MATERDOMINI - BOCCHE DI PUGLIA" PER LA GESTIONE DI STRUTTURE PER SERVIZI DI RISTORAZIONE ED INTRATTENIMENTO).

- il seguente indirizzo: COMUNE DI BRINDISI- UFFICIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE - PIAZZA MATTEOTTI N.1 - 72100 BRINDISI.

Il plico dovrà essere inviato a mezzo del servizio postale statale, a mezzo corriere privato o consegnato a mano. L'invio del plico avverrà comunque ad esclusivo rischio del mittente e non si terrà conto dei plichi pervenuti dopo la scadenza sopra specificata. L'offerta non è revocabile a decorrere dalla sua presentazione e fino a 180 giorni dal termine ultimo per il ricevimento delle offerte.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

BUSTA A: DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

BUSTA B: OFFERTA ECONOMICA

La BUSTA A: DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- il modello I - Domanda di partecipazione;
- il modello II - Dichiarazioni integrative;
- il modello 1A- Attestazione di avvenuto sopralluogo
- il modello 2A- Delega per attestazione di presa visione dei luoghi e di sopralluogo (solo se utilizzato)
- il modello 3A- Verbale di sopralluogo
- fotocopia non autenticata di documento di identità del/i sottoscrittore/i.
- deposito cauzionale provvisorio sotto forma di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, redatta conformemente agli schemi-tipo approvati con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n. 16 settembre 2022, n. 193, del valore pari al 2% del canone annuale posto a base d'asta e riferito all'intera durata della concessione (€ 17.500,00 x 9 anni).

La BUSTA B: OFFERTA ECONOMICA deve contenere l'offerta economica utilizzando il **modello III**. L'offerta sarà formulata mediante un unico rialzo percentuale, espresso in cifre e non oltre la seconda cifra decimale, rispetto alla base d'asta. Non sono ammesse offerte pari o in ribasso. L'offerta deve essere segreta e sottoscritta unicamente dal legale rappresentante per l'operatore singolo o nel caso di RTI costituiti, mentre deve essere sottoscritta da tutti i componenti nel caso di RTI non ancora costituiti.

All'aggiudicazione si procederà anche in caso di presentazione di una sola offerta purché valida.

Si precisa che tutte le comunicazioni inerenti alla presente procedura saranno inviate a mezzo PEC.

Art. 17 PROCEDURA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La scelta del contraente avverrà con procedura aperta con il criterio dell'offerta economica, intesa come maggior rialzo sull'importo a base di gara.

Si procederà all'affidamento anche nel caso di presentazione o di ammissione di una sola offerta valida.

L'Ente potrà decidere di non procedere all'aggiudicazione per motivi di opportunità e/o convenienza o inidoneità delle offerte, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa a riguardo.

L'aggiudicazione della procedura verrà affidata al responsabile del Procedimento e l'individuazione dell'aggiudicatario verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica migliore. A parità di offerta economica si procederà all'individuazione dell'aggiudicatario mediante sorteggio pubblico.

ART. 18 METODO PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Per la valutazione dell'offerta economica è attribuito all'elemento economico un coefficiente C variabile da zero a uno tramite la seguente formula lineare:

$$C_i = R_i / R_{max}$$

dove:

C_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

R_i = rialzo percentuale del concorrente i-esimo

R_{max} = valore del rialzo più conveniente

Al concorrente i-esimo verrà assegnato il punteggio (P_i) che deriva dalla moltiplicazione tra il coefficiente ottenuto (C_i) e il punteggio massimo assegnato all'offerta economica ($P_{max} = 100$):

$$P_i = C_i * P_{max}$$

ART. 19 MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA

Apertura della BUSTA A – Verifica documentazione amministrativa

La prima seduta pubblica avrà luogo il **5 maggio 2025 alle ore 10:00**, presso la sala gare del Comune di Brindisi, Piazza Matteotti n.1 e vi potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo PEC almeno il giorno antecedente della data fissata.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo di pubblicazione sul sito informatico almeno due giorni prima della data fissata.

Il Responsabile del Procedimento procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare unicamente il tempestivo deposito del plico inviato dai concorrenti e, una volta aperto il contenuto, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente, in separata sede, il Responsabile del Procedimento procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;
- b) attivare la procedura di soccorso istruttorio;
- c) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;

Gli eventuali provvedimenti di esclusione dalla procedura di gara sono comunicati entro cinque giorni dalla loro adozione. È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

Apertura della BUSTA "B" - Offerta economica

Una volta effettuato il controllo della documentazione *amministrativa*, in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta concernente l'offerta economica.

Di tale seduta pubblica sarà data comunicazione del luogo, della data e dell'orario, ai concorrenti, a mezzo PEC almeno il giorno antecedente della data fissata.

Analogamente, dell'esito della gara verrà data *comunicazione* agli operatori economici partecipati mediante PEC.

L'operatore economico che risulterà avere il punteggio più alto dovrà trasmettere al Settore Gestione del Patrimonio Immobiliare, entro il termine massimo di **30 giorni** dalla comunicazione delle risultanze della gara gli elaborati progettuali, necessari per la comunicazione di inizio lavori (CILA), o altro titolo legittimante gli interventi, che dovranno esplicitare compiutamente le opere da realizzare unitamente al computo metrico estimativo che ne valuti nel dettaglio la consistenza.

Tale documentazione costituirà obbligazione contrattuale.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di non proseguire con l'assegnazione della concessione dei beni oggetto del presente bando all'operatore economico nel caso di mancata coerenza tra quanto dichiarato ed i contenuti del progetto degli interventi necessari per la rifunzionalizzazione del compendio.

A seguito del verbale di consegna dei beni l'operatore economico sarà legittimato a presentare, nelle forme di legge, la comunicazione di inizio lavori (CILA), o altro titolo autorizzativo se necessario.

Art. 20 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune di Brindisi effettuerà ogni necessaria verifica inerente al rapporto concessorio per il rispetto dello specifico vincolo di destinazione.

Per ogni forma di controllo è prevista la nomina di un responsabile del procedimento e di un direttore per l'esecuzione del contratto a parte della struttura competente dell'ente proprietario.

E' facoltà dell'Ente risolvere il contratto in qualsiasi momento e con semplice preavviso di giorni 10 (dieci) al verificarsi di una o più circostanza di cui all'art. 13 del presente avviso.

Oltre a quanto è genericamente previsto dall'art. 1453 Codice civile per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 Codice civile le seguenti ipotesi:

- apertura di una procedura concorsuale a carico del soggetto gestore;
- carenza di uno dei requisiti dichiarati e prescritti dalle vigenti norme ai fini della partecipazione alla procedura;
- messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività di gestione;
- qualora il gestore si renda colpevole del reato di frode;
- inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, di regolamento e degli obblighi previsti dal presente avviso;
- comportamento scorretto del gestore nei confronti degli utenti, risultante da idoneo accertamento a cura delle forze dell'ordine;
- mancato accertato possesso delle prescritte autorizzazioni, licenze e concessioni previste dalle norme legislative e regolamentari che disciplinano la materia e per l'esercizio dell'attività d'impresa;
- concessione in subappalto totale o parziale della gestione d'uso vincolata;
- accertata irregolarità contributiva;
- sospensione, anche parziale, del servizio senza giustificato motivo, esclusi i casi di forza maggiore (debitamente comprovati);
- abituale negligenza e deficienza nell'esecuzione del servizio, quando la gravità delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano l'efficienza del servizio stesso;
- concessione di locali a terzi.

Art. 21 DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura inoltrando dei quesiti in forma scritta al Responsabile del Procedimento arch. Vincenzo Panelli attraverso PEC all'indirizzo: ufficioprotocollo@pec.comune.brindisi.it fino a 3 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte (29.04.2025). Le relative risposte saranno formulate in tempo utile ed inoltrate alla PEC indicata nella istanza di partecipazione.

Art. 22 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE E RICORSI

Per le controversie derivanti dal contratto è competente in via esclusiva il Foro di Brindisi, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

Per le procedure di ricorso la competenza è del TAR Puglia, Sez. di Lecce.

Art. 23 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e ss.mm.ii. del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente invito di gara.

Art. 24 PUBBLICITA' ED INFORMAZIONE

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e sul sito istituzionale www.comune.brindisi.it.

Si allegano:

- planimetria aree oggetto di concessione su base catastale e ortofoto;
- il modello I - Domanda di partecipazione;
- il modello II - Dichiarazioni integrative;
- il modello III - Offerta economica
- il modello 1A- Attestazione di avvenuto sopralluogo
- il modello 2A- Delega per attestazione di presa visione dei luoghi e di sopralluogo
- il modello 3A- Verbale di sopralluogo

Brindisi, 16 APRILE 2025

IL DIRIGENTE
(arch. Marina Carrozzo)