

Avviso pubblico esplorativo finalizzato all'acquisizione di manifestazione d'interesse a partecipare alla procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. B d. Lgs. 36/2023, del servizio di gestione chiosco per vendita di alimenti e bevande in località Sa Spendula

Il Comune di Villacidro, nelle more di una ristrutturazione dell'area e del Chiosco stesso ubicato in località Sa Spendula, al fine di fornire un servizio alla collettività, intende procedere all'affidamento in concessione del Chiosco, del pergolato, ed eventualmente di una ulteriore area antistante delle dimensioni massime pari a mq. 50 .

Il Chiosco potrà essere utilizzato solo per la vendita di alimenti e bevande confezionati per il periodo compreso tra il 30 marzo e il 30 ottobre 2024, salvo eventuale proroga necessaria a garantire il servizio nelle more dell'assegnazione definitiva con separata e successiva procedura.

Il Gestore dovrà garantire a propria cura e spese:

- un punto ristoro per vendita di alimenti e bevande confezionate;
- il controllo dell'area anche semplicemente garantendo un presidio dei luoghi;
- pulizia di tutta l'area (inclusa la zona giochi per bambini) da rifiuti;
- cura e manutenzione del verde pubblico, pulizia da erbacce di tutto il piazzale e della limitrofa area giochi,
- installazione servizi igienici mobili (bagni chimici)
- dotarsi di acqua potabile in quanto in loco non presente.

Al fine di individuare i soggetti da invitare si forniscono le seguenti informazioni:

1 – CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Oggetto del presente avviso è l'affidamento in concessione in località Sa Spendula del chiosco e del loggiato antistante per la realizzazione di un punto ristoro volto alla offerta in vendita di alimenti e bevande confezionati. Non è ammessa la somministrazione.

Le aree in concessione sono quelle individuate nella planimetria allegata.

Con l'affidamento in questione, il Comune intende attribuire all'aggiudicatario l'uso delle strutture indicate, ricavandone un canone di locazione soggetto ad iva per le attività sopra indicate, stabilendo una base d'asta in € 200,00 più iva al 22%.

Tale canone è studiato partendo da quanto previsto dalla quotazione del mercato immobiliare riferita al 1° sem. 2023(la più aggiornata) per locali ad uso commerciale ubicati nel territorio di Villacidro così come di seguito indicato:

Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max	
NORMALE	3	4	L
NORMALE	4	5,2	L

Moltiplicando il valore minimo € 4,00 x mq 80,55 (cioè per i metri quadrati dati dalla somma della superficie del chiosco esagonale più il loggiato), abbiamo un importo di **€ 322,20**.

Moltiplicando il valore massimo di € 5,20 x mq 80,55 (cioè per i metri quadrati dati dalla somma della superficie del chiosco esagonale più il loggiato), abbiamo un importo di **€ 418,86**.

Sommando i due importi di € 322,20 + € 418,86, otteniamo € **741,06** che diviso per due da una media di **€ 370,53**.

Dalla media di € 370,53 viene decurtata la somma di **€ 170,53** a titolo di riconoscimento dei servizi aggiuntivi che vengono richiesti al gestore, ottenendo così una base d'asta di **€ 200,00**. Base d'asta con offerta a rialzo.

Laddove il gestore decida di aumentare le superfici esterne per posizionamento di tavolini e sedie (il che è facoltativo, in quanto la vendita non comporta, a differenza della somministrazione, il servizio ai tavoli), per tali superfici – che comunque non potranno superare i 50 mq - è dovuto un canone di concessione di occupazione di suolo pubblico in base alle tariffe determinate per l'anno 2025 dall'amministrazione comunale con specifica deliberazione di Giunta Municipale.

Pertanto la concessione del Chiosco per attività di vendita è soggetto a canone di locazione ed è disciplinato con il presente atto, mentre le eventuali superfici esterne per le quali il gestore potrebbe decidere in un secondo momento di ampliare per il posizionamento di tavolini e sedie, sono soggette a canone di concessione.

Ad ogni modo nulla è dovuto per le superfici in cui verranno montati i bagni chimici, essendo l'area su cui insiste il Chiosco, priva di tale servizio. Altrettanto dicasi per i recipienti adibiti a riserva di acqua potabile.

2 –OGGETTO DEL SERVIZIO

Il Comune di Villacidro mette a disposizione il Chiosco ligneo di forma esagonale di una superficie lorda pari a mq 27,45 e il pergolato pari a mq 53,10 nello stato di fatto in cui si trovano. (mq 27,45+ mq 53,10= **80,55 mq**)

Il Chiosco non è provvisto:

- di attrezzature di alcun genere e sarà cura ed onere del gestore provvedere all'acquisto di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie o opportune per l'esercizio dell'attività;
- di impianto idrico e di riserva d'acqua potabile;
- di impianto elettrico.

Il gestore ha il dovere di:

- assumere la manutenzione ordinaria del Chiosco, per conservarlo nelle condizioni migliori e a garantire il buon funzionamento di tutte le attività e la sicurezza degli utilizzatori, così come definita dall'art. 31, lettera a) della legge 5 agosto 1978, n. 457, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 1576 e 1602 del codice civile;
- assumere la conduzione dell'esercizio di vendita; a tale fine si impegna a presentare la dichiarazione autocertificativa di Inizio Attività, utilizzando la modulistica dello Sportello Unico delle Attività Produttive;
- eseguire tutte le attività volte a garantire il completo funzionamento del servizio e il decoro dell'immobile e delle pertinenze. La pulizia degli spazi in concessione è a carico del gestore. Così come è a carico del gestore lo svuotamento periodico dei cestini, la pulizia da rifiuti e da erbacce, la gestione del verde pubblico nell'area di cui all'allegata planimetria.

Il concessionario dovrà prevedere all'interno delle aree in oggetto, anche gli spazi per eventuali aree di stoccaggio a supporto dei servizi.

Le utenze per i consumi elettrici ed idrici, per il riscaldamento e condizionamento e i costi dovuti per lo smaltimento rifiuti sono a carico del gestore.

3 – SOPRALLUOGO

Il **sopralluogo** presso i locali in appalto, assistito e attestato dalla Stazione appaltante, **pur non essendo obbligatorio è fortemente consigliato**, in quanto ritenuto strumentale ad una completa ed esaustiva conoscenza dello stato dei luoghi e funzionale alla miglior valutazione dello stato di fatto, in modo tale che i concorrenti possano formulare con precisione la migliore offerta tecnica ed economica.

4 – DURATA DEL SERVIZIO E ORARI DI ESERCIZIO

La durata del contratto è di circa 7 mesi decorrenti presumibilmente da fine marzo/ primi di aprile 2025 al 30 ottobre 2025, salvo eventuale proroga in caso di necessità del Comune, al fine di mantenere attivo il servizio nelle more dell'assegnazione pluriennale

I canoni mensile complessivi di concessione del servizio posto a base di gara è di:

- € 200,00 al mese + IVA di legge da corrispondere all'Ente.

Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative (al rialzo) sul canone mensile di concessione.

Si rinvia all'art. 1 per quanto attiene le modalità in cui è stata individuata la base d'asta, precisando che dalla stessa sono state decurtate le spese forfettarie per la gestione dei servizi aggiuntivi richiesti e che dunque nulla sarà poi oggetto di ulteriore compensazione o spesa o rimborso a parte dell'Ente proprietario del Chiosco.

Si precisa che il canone dovrà essere corrisposto mensilmente, in modo anticipato, entro la prima decina del mese, salva diversa volontà tra le parti in fase di redazione di contratto.

L' Aggiudicatario si impegna a seguire gli orari di vendita sono stabiliti dal D.lgs. 114/1998 e dalla legge Regionale Sardegna n. 5/2006 e loro successive modificazioni e integrazioni.

Ad ogni modo, nelle giornate di sabato, domenica, festivi e in occasione di manifestazioni pubbliche locali quali ad esempio il Premio Dessì, sagre e feste religiose l'esercizio dovrà rimanere aperto almeno dalle ore 8,00 alle ore 24.00.

5 – SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla gara purché in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 94 del D.lgs. n. 36/2023:

1. i soggetti previsti dall'art. 65 del d.lgs. n. 36/2023;
2. i soggetti privati e le società private.

I concorrenti devono inoltre essere in possesso dei “Requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali” nei termini di cui all'art. 71 del d.lgs. n. 59/2010, con la precisazione che **devono essere posseduti – anche per il tramite di persona preposta all'esercizio dell'attività di vendita– non soltanto i requisiti morali, ma anche i requisiti professionali prescritti.**

In particolare, in caso di società, associazioni od organismi collettivi i requisiti morali di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 71 del d.lgs. n. 59/2010 devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252.

In caso di impresa individuale i requisiti di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 71 del d.lgs. n. 59/2010 devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale.

Inoltre, l'esercizio, in qualsiasi forma di un'attività di vendita di alimenti e bevande è consentito a chi è in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali:

a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome;

b) avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato,

addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale.

Sono in ogni caso esclusi coloro che hanno pendenze economiche con il Comune.

REQUISITI SPECIALI E MEZZI DI PROVA

I concorrenti, a pena di esclusione, devono essere in possesso dei requisiti previsti nei paragrafi seguenti. I documenti richiesti dalla Stazione Appaltante agli operatori economici ai fini della dimostrazione del possesso dei requisiti di partecipazione dovranno essere trasmessi con le modalità più avanti descritte.

REQUISITI DI IDONEITÀ

Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività coerenti con quelle oggetto della Gara.

Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'articolo 83, comma 3, Codice dei Contratti Pubblici, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Per la comprova del requisito la Stazione Appaltante acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di altre pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'operatore economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA

Aver svolto nell'ultimo decennio almeno 3 anni nell'ambito di servizi analoghi a quello in oggetto indicandone:

- Descrizione dell'attività svolta;
- Anni e luoghi di svolgimento del servizio;
- Relativo fatturato.

Tali requisiti sono richiesti al fine di consentire la selezione di un operatore economico affidabile e dotato di comprovata solidità e capacità economico-finanziaria, in modo da garantire un adeguato ed elevato livello qualitativo del Servizio nel corso dell'esecuzione dell'appalto.

Tali requisiti sono stati determinati in modo da garantire la più ampia partecipazione alla Gara da parte degli operatori economici che competono nel settore di riferimento.

6 – MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

I soggetti interessati ad essere invitati alla procedura in oggetto, dovranno trasmettere entro le ore **12:00** del giorno **31 marzo 2025** la propria manifestazione d'interesse secondo il fac-simile predisposto da quest'Ente e firmato digitalmente dal soggetto avente potere di rappresentanza e inviato a mezzo pec. all'indirizzo protocollo.villacidro@pec.it e attivitaproductive@comune.villacidro.vs.it.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni d'interesse pervenute oltre il termine sopraindicato.

7 – PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Alla scadenza del termine del presente avviso, il Comune di Villacidro procederà alla verifica delle manifestazioni d'interesse pervenute. Gli operatori economici che avranno manifestato interesse alla concessione del servizio e in possesso dei requisiti richiamati precedentemente, saranno successivamente invitati alla procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art.50 comma 1 lett. b D. lgs 36/2023.

La seguente concessione verrà aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Al fine di determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa saranno utilizzati esclusivamente il metodo matematico ed i parametri di seguito indicati. L'offerta più vantaggiosa sarà quella che otterrà il punteggio più elevato a seguito della somma algebrica dei singoli punteggi ottenuti con l'applicazione dei seguenti parametri: Elementi dell'offerta

A) Offerta economica (canone di concessione mensile)	30
B) Offerta tecnico qualitativa	70
Totale punti assegnabili	100

Parametro A: Offerta economica (punteggio max 30)

L'offerta economica dovrà riportare l'indicazione, in cifre ed in lettere, del maggior rialzo, in percentuale, sull'importo del canone di concessione del servizio posto a base di gara sopraindicato. All'offerta più alta pervenuta saranno attribuiti 30 punti; le altre offerte saranno valutate, in proporzione, secondo la seguente formula:

$$\frac{C_o - C_B}{C_{max} - C_B} \times 30$$

$$C_{max} - C_B$$

dove:

C_B è il canone di concessione posto a base di gara;

C_o è il canone di concessione offerto;

C_{max} è il canone di concessione più elevato offerto.

Parametro B: Offerta tecnico qualitativa (punteggio massimo 70)

Criterio	Descrizione	Punteggio massimo 25
1	Installazione di bagni chimici	5 punti per ogni bagno in più dopo il primo (il primo non conta, è obbligatorio)
Criterio	Descrizione	Punteggio massimo 25
2	Offerta turistica	Infopoint giornaliero 15 punti Infopoint solo fine settimana e festivi 10 punti Offerta di guida turistica, passeggiate sui sentieri e simili 5 punti ad iniziativa
Criterio	Descrizione	Punteggio massimo 20
3	Proposta di animazione	5 punti a proposta

Resta chiaro e inteso che il punteggio sarà attribuito non semplicemente sulla base di una dichiarazione del proponente, ma altresì con presentazione di lettera di intenti sottoscritta con associazioni, guide, istituzioni, società, etc.

I punteggi di natura tecnico qualitativa saranno attribuiti da una apposita Commissione valutatrice, nominata con determinazione del Responsabile del Settore.

La graduatoria sarà stabilita in base alla somma algebrica dei punteggi mediamente attribuiti dai componenti della predetta commissione per ciascun criterio sopra indicato.

Al fine di poter consentire alla Commissione valutatrice di poter esprimere un giudizio sui criteri soggettivi sopra elencati, l'Operatore economico dovrà allegare all'offerta tecnico qualitativa una relazione descrittiva degli interventi da realizzare in termini di investimenti nei locali per la fornitura ed installazione di attrezzature. Detta relazione dovrà essere contenuta in massimo n. 10 facciate in formato A4, carattere Arial dimensione 12, interlinea 1.

L'aggiudicazione si intende definitiva per l'Amministrazione soltanto dopo l'approvazione dell'esito di gara, a termine di legge, da parte degli organi competenti.

L'aggiudicatario rimarrà invece vincolato fin dal momento dell'aggiudicazione, nelle more della stipula del contratto.

L'Amministrazione si riserva di aggiudicare la gara anche nel caso di presentazione di un'unica offerta valida.

8 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 15 Dlgs 36/2023 il RUP è la dott.ssa Paola Campesi Responsabile del Servizio dell'Ente.

9 – PUBBLICAZIONE AVVISO

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Villacidro e nei canali social ad esso collegati.

10 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il titolare del trattamento dei dati personali di cui al presente Disciplinare di Gara è il Comune di Villacidro.

Il trattamento dei dati personali avverrà, per le finalità di cui al presente Disciplinare di Gara, in conformità alla vigente normativa in materia di privacy, ai sensi del nuovo Regolamento Europeo 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (GDPR), nonché ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i.

I dati forniti dalle imprese partecipanti saranno utilizzati per le finalità connesse alla Gara e per l'eventuale stipula e gestione del contratto.

11 – PRECISAZIONI E CHIARIMENTI

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione di operatori economici in modo non vincolante per il Comune di Villacidro.

Le manifestazioni di interesse hanno l'unico scopo di comunicare la disponibilità ad essere invitati alla successiva procedura per l'affidamento e concessione del servizio.

Con il presente avviso non è posta in essere alcuna procedura concorsuale, paraconcorsuale o di gara di appalto ad evidenza pubblica o di procedura negoziata, e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi ma esclusivamente una indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici da consultare nel rispetto dei principi di economicità, trasparenza e parità di trattamento.

L'Ente si riserva a proprio insindacabile giudizio di sospendere, modificare, revocare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e non dar seguito all'indizione della successiva gara senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte dei soggetti interessati.

Per ogni ulteriore chiarimento che eventualmente si rendesse necessario è possibile prendere contatti con il Servizio Attività Produttive del Comune di Villacidro email attivaproduttive@comune.villacidro.vs.it o ai recapiti 07093442213, 07093442243

Villacidro 18.03.2025

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Paola Campesi