

Comune di Civitavecchia
Città metropolitana di **Roma Capitale**

Servizio 5 Edilizia ed Urbanistica, Patrimonio e Demanio Marittimo
Sezione Patrimonio e Demanio Statale

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

Il Comune di Civitavecchia intende procedere alla concessione congiunta per un periodo di **10 (dieci) anni**, previo adeguamento funzionale, dei seguenti immobili:

1. locale bar di proprietà comunale, adiacente all'Aula Consiliare R. Pucci, situato al piano terra dell'edificio della sede comunale, sito in Piazzale Guglielmotti 7;
2. area esterna contigua denominata "Arena Pincio" utilizzabile per attività ludiche, ricreative e di spettacolo.

L'Ente, attraverso il presente avviso, intende acquisire proposte di gestione degli immobili sopra descritti da parte di soggetti interessati all'esercizio delle attività economiche compatibili con la natura dei suddetti immobili. Qualora pervengano più proposte, il soggetto concessionario sarà individuato in una seconda fase, mediante valutazione comparativa delle diverse proposte progettuali che i partecipanti saranno invitati a presentare.

Il presente avviso è rivolto a persone fisiche, società (anche cooperative) ed associazioni, anche costituite in raggruppamenti temporanei costituiti o da costituire appositamente per la gestione degli immobili offerti.

Indipendentemente dalla normativa applicabile alla presente concessione, saranno comunque esclusi i soggetti che incorrono nelle fattispecie previste dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.

1. OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO ESPLORATIVO

Il presente avviso riguarda la concessione degli immobili definiti al successivo punto 1.1, utilizzabili per attività economiche con le modalità indicate al punto 1.2, previa realizzazione degli interventi di adeguamento funzionale definiti al punto 1.3.

1.1 Immobili e spazi da concedere

Il Locale Bar e l'area esterna "Arena Pincio" per i quali si intendono raccogliere proposte, appartengono al patrimonio indisponibile del Comune di Civitavecchia, e nel dettaglio sono così composti:

- sala bar per una superficie netta di mq. 59,72;
- Arena Pincio" per una superficie complessiva di mq 1.046,60 di cui mq 183,52 di palco e locali cantinelle sottostanti di uguale superficie, mq 51,00 di servizi igienici e locali tecnici, mq 812,08 di aree scoperte.

Il canone minimo che potrà essere offerto è pari a **Euro 750,00 mensili oltre I.V.A. nella misura di legge**, comprensivo di tutte le spese di gestione oltre le spese di manutenzione ordinaria.

Le spese di manutenzione straordinaria finalizzate all'adeguamento funzionale, approvate dal servizio 3 Lavori Pubblici nella loro congruità economica, saranno anticipate dal concessionario e potranno essere scomputate dai canoni.

1.2 Modalità d'uso

a) Locale Bar

- Il Servizio Bar è rivolto sia agli utenti del Comune, sia alla clientela esterna e occasionale **compatibilmente con gli orari di apertura degli uffici comunali** presso cui la struttura si trova e al cui servizio è stata realizzata.
- Il Servizio Bar potrà in ogni caso restare aperto in contemporanea alle manifestazioni che si terranno nell’Arena Pincio ed eventualmente anche fuori dell’orario di apertura degli uffici comunali ma durante lo svolgimento di attività e manifestazioni organizzate dall’Ente.
- Gli spazi esterni di pertinenza al Bar, potranno essere utilizzati con la sistemazione di installazioni esterne a servizio dell’esercizio medesimo e nel rispetto del vigente “Regolamento per installazioni esterne poste a corredo di esercizi di somministrazione di cibi e bevande”
- Considerato il contesto in cui è inserito, l’attività di somministrazione di bevande e di alimenti dovrà privilegiare la vocazione a luogo di convivialità e di aggregazione sociale.
- Si precisa che nei locali oggetto di concessione saranno vietati l’installazione e l’uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d’azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell’art. 110 del TULPS.
- I prezzi applicati per le consumazioni al banco in ogni caso non potranno essere superiori a quelli di cui al Listino prezzi della ASSOBAR

b) Arena Pincio

- Si dovranno rispettare, nelle modalità per il suo utilizzo e per le attività consentite, i livelli essenziali delle prestazioni concernenti le attività di pubblico interesse per la quale la stessa è stata realizzata. Pertanto saranno consentite esclusivamente attività connesse a manifestazioni musicali, quelle dello spettacolo e dell’intrattenimento in genere, nonché attività sportive e ricreative limitatamente alle effettive possibilità che gli spazi e le strutture in concessione consentono nel rispetto delle normative vigenti in materia (considerando che tali attività potranno essere espletate esclusivamente su spazi all’aperto ed escludendo interventi di realizzazione di strutture, ancorché a carattere precario, e costituenti superfici e volumi non conformi alla specifica destinazione d’uso dell’area in questione);
- Le attività di cui sopra dovranno essere svolte al di fuori degli orari di apertura degli uffici;
- È prevista la possibilità di sub concedere l’uso dell’Arena a terzi, con le medesime modalità e per i fini come sopra specificati; in tal caso le tariffe di utilizzo dell’Arena Pincio, dovranno rispettare le tariffe massime previste nel vigente “Regolamento d’uso della struttura denominata Arena Pincio” e di seguito indicate:

Tariffario di utilizzo dell’Arena Pincio

| Contributo intero giornaliero IVA esclusa | Contributo agevolato giornaliero IVA esclusa | Contributo giornaliero aggiuntivo IVA esclusa | Contributo orario in orario di servizio IVA esclusa | Contributo orario fuori orario di servizio IVA esclusa |
|---|--|---|---|--|
| 200 € | 140 € | 100 € | 20 € | 30 |

1.3 Interventi di adeguamento funzionale

Gli interventi di adeguamento funzionale necessari, il cui costo documentato potrà essere scomputato dai canoni fino al totale rimborso, dovranno essere proposti e approvati dal servizio 3.

a) Servizio Bar

- La proposta dovrà contenere indicazioni progettuali atte alla separazione funzionale del locale Bar dal resto della sede comunale al fine di renderne autonomo l’accesso e l’utilizzo senza interferenze con gli uffici pubblici e con l’Aula Consiliare “R. Pucci” mediante

realizzazione di adeguati servizi igienici ad uso esclusivo del Bar, sistemi anti-intrusione e separazione degli impianti idrico ed elettrico e delle relative utenze.

- La proposta dovrà altresì contenere indicazioni progettuali per la sistemazione e l'adeguamento degli spazi esterni di pertinenza al Bar (Pavimentazioni, abbattimento barriere architettoniche, eventuale posizionamento di installazioni esterne, ecc).

b) Arena Pincio

- La proposta dovrà contenere indicazioni progettuali circa gli interventi di adeguamento e messa a norma di tutte le strutture presenti (con particolare riferimento al Palco) tenendo in ogni caso conto degli interventi manutentivi minimi previsti dal Servizio 3 con propria nota prot. n° 92790 del 19.10.2018 allegato al presente Avviso (Allegato 1)

A titolo puramente indicativo è allegato al presente avviso, oltre che il rilievo dello stato di fatto del locale Bar e dell'Arena Pincio) anche una planimetria con indicate le aree e relative funzioni di progetto e una proposta progettuale relativa agli interventi eventualmente da prevedere (Allegati 2, 3 e 4).

2. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI GESTIONE

2.1 La proposta di gestione, redatta in forma libera, dovrà indicare con esattezza gli estremi identificativi del richiedente, sede e/o recapito.

2.2 In quanto ai contenuti, la proposta dovrà essere descritta ed illustrata, richiamando espressamente le tracce indicate ai punti 1.2 a), 1,2 b), 1.3 a) e 1.3 b) del presente avviso, così da rendere più agevole e trasparente il processo valutativo, nonché il raffronto tra le diverse proposte di utilizzo.

In particolare la proposta dovrà contenere:

- elaborato che comprenda l'elencazione, oltre che delle attività insite nell'uso del locale Bar anche delle attività sportive, culturali, sociali e ricreative da svolgere con specifico riferimento alla gestione degli spazi e degli orari;
- indicazione delle modalità di manutenzione e la conduzione generale dell'intera struttura (Bar e Arena Pincio) che dovranno essere descritte in maniera esaustiva e completa; in particolare dovrà essere garantito il mantenimento delle strutture presenti nelle condizioni di agibilità e decoro necessarie al perfetto funzionamento ed utilizzo nel rispetto delle normative vigenti in materia e per tutto il periodo di durata della concessione secondo un piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie che comunque saranno tutte a carico del gestore;
- nella proposta di gestione dovrà essere obbligatoriamente riservata all'Amministrazione Comunale la disponibilità della struttura "Arena Pincio" per almeno 5 giornate per ciascun anno di gestione per manifestazioni sportive/culturali/sociali organizzate o promosse dall'Ente; e dovranno altresì essere indicate (anche in forma sommaria) le attività che si intenderanno svolgere nell'Arena;
- i prezzi applicati per le consumazioni al banco che in ogni caso non potranno essere superiori a quelli di cui al Listino prezzi della ASSOBAR;
- gli investimenti proposti per migliorie ed adeguamenti redatti da tecnico abilitato e dovrà comprendere elaborati grafici e **computo metrico estimativo** dei lavori proposti, unitamente alla relazione illustrativa degli interventi di manutenzione minimi da prevedere, nonché le modalità di recupero delle somme investite nei lavori proposti.

Il plico contenente la manifestazione di interesse può essere trasmesso a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, e deve essere indirizzato **all'Ufficio protocollo del Comune di Civitavecchia – Piazzale P. Guglielmotti 7 – 00053 Civitavecchia (RM)**.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

La richiesta dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 11.2.2019** presso il recapito sopraindicato.

Il plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà recare all'esterno l'indicazione:

**NON APRIRE – CONTIENE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
CONCESSIONE DEL LOCALE BAR DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN
P.LE GUGLIEMOTTI SEDE CENTRALE E DELL'ADIACENTE "ARENA
PINCIO"**

3. ALTRE INFORMAZIONI

Il presente avviso non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte, ma è da intendersi come mero procedimento preselettivo, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse, non comportante diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per le parti interessate.

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza.

Per poter prendere visione dei locali ed effettuare un sopralluogo dovrà essere presentata apposita richiesta scritta – **entro e non oltre il giorno 25.1.2019** - sottoscritta dal legale rappresentante dell'Impresa o da persona autorizzata ad impegnare validamente l'Impresa (ovvero dell'Impresa capogruppo in caso di raggruppamento temporaneo di imprese ovvero del Consorzio in ogni caso di consorzio) indirizzata al Servizio 5 Urbanistica ed Edilizia Patrimonio e Demanio Marittimo a mezzo pec al seguente indirizzo comune.civitavecchia@legalmail.com all'attenzione **dell'Arch. Claudio Mari** e riportante le generalità del soggetto incaricato di effettuare il sopralluogo e un recapito telefonico cui l'Impresa desidera essere contattata per l'assunzione degli accordi necessari. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Il presente bando può essere consultato sul sito internet: www.comune.civitavecchia.rm.it.

Si precisa, altresì, che responsabile del procedimento è il F.D.T Arch. Claudio MARI

Civitavecchia lì 9.1.2019

ALLEGATO 1) Relazione Arena Pincio – Interventi Manutentivi.

ALLEGATO 2) Planimetria "Situazione Attuale"

ALLEGATO 3) Planimetria "Funzioni di Progetto"

ALLEGATO 4) Planimetria "Stato di Progetto"

IL DIRIGENTE

(arch. Lucio Contardi)