



COMUNE DI SAN PANCRAZIO SALENTINO

(Provincia di Brindisi)

AVVISO PUBBLICO

OGGETTO: Procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione della gestione dell'area pubblica attrezzata con chiosco bar e servizi annessi ubicata in Piazza Unità d'Italia. Canone annuo posto a base di gara: **€ 2.500,00 (duemilacinquecento).**

1. Oggetto della concessione

Il Comune di San Pancrazio Salentino (BR) in forza della delibera di giunta comunale n. 169 del 10.09.2025 rende noto che intende procedere all'affidamento in concessione della gestione dell'area pubblica attrezzata sita in Piazza Unità d'Italia, comprendente un chiosco bar, al fine di garantire la fruizione pubblica, la manutenzione ordinaria e l'erogazione dei servizi accessori.

2. Durata della concessione

La durata della concessione è stabilita in **anni 4 (quattro)** decorrenti dalla stipula del contratto, eventualmente prorogabili nei limiti di legge.

3. Corrispettivo e canone concessorio

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad **€ 2.500,00 (duemilacinquecento)** determinato tenendo conto dei canoni simili già a contratto per gli altri chioschi comunali al netto dei costi di custodia e manutenzione dell'area a verde attrezzata, degli annessi locali, delle attrezzature e giochi disponibili tenuto conto dell'estensione dell'area stessa.

4. Procedura di selezione

La selezione avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica, con aggiudicazione secondo il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**, ai sensi dell'art. 108 del D.lgs. 36/2023, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

4.1 Criteri di valutazione

- **Offerta tecnica** (max 90 punti): qualità del progetto gestionale, proposte di valorizzazione dell'area, sostenibilità ambientale, iniziative di carattere culturale/sociale, modalità di manutenzione e gestione dei servizi.
- **Offerta economica** (max 10 punti): rialzo percentuale sul canone posto a base di gara.

L'attribuzione dei punteggi avverrà secondo i seguenti criteri:

- 1) *Progetto di gestione dell'area a verde pubblico:* *punti 30*
- 2) *Progetto - proposta migliorativa:* *punti 30*
- 3) *Esperienza in analoghe concessioni:* *punti 30*
- 4) *Canone di locazione offerto:* *punti 10*

- Per il **punto 1** il partecipante dovrà presentare un progetto di gestione dell'area a verde (**Modello A**) che contenga un'**offerta in aumento sul numero di giorni** che l'appaltatore sarà disponibile a concedere l'area a verde per consentire l'espletamento di manifestazioni organizzate dal Comune. Il punteggio verrà assegnato con l'applicazione della seguente formula: $P = (30 \times A) / B$. Dove A è l'offerta del numero di giorni della Ditta partecipante da valutare con un minimo di **10 giorni** e B è l'offerta del numero di giorni massima delle Ditte partecipanti e per un massimo di **punti 30**, inoltre il concorrente dovrà presentare una relazione dettagliata riguardo la manutenzione e gestione del verde esistente, in aggiunta al progetto di manutenzione base (a titolo esemplificativo e non esaustivo: potatura periodica degli alberi, piantumazione di alberi, siepi, fiori, ecc.), che varrà un massimo di **punti 30**.
- Per il **punto 2** il partecipante dovrà presentare un progetto - proposta migliorativa (**Modello B**) che, al netto del progetto di gestione base, valorizzi l'area al fine di migliorarne la fruibilità. Il punteggio verrà assegnato, in seduta riservata dalla commissione giudicatrice e per un massimo di **punti 30**.
- Per il **punto 3** il partecipante dovrà presentare dichiarazione (**Modello C**) da cui risulti di aver effettuato la gestione di un'area a verde attrezzata con annesso chiosco/bar di proprietà comunale o di altro Ente pubblico con indicazione del contratto/convenzione sottoscritto con l'Ente pubblico ed il periodo di gestione espresso in mesi totali di gestione (frazioni di mese vengono approssimate per difetto). Il

punteggio verrà assegnato con l'applicazione della seguente formula: punteggio: $0,278 \times \text{mese}$ e per un max di 108 mesi (9 anni) e per un massimo di **punti 30**.

- Per il **punto 4** il partecipante dovrà presentare offerta economica in aumento sul canone stabilito dall'ufficio tecnico (**Modello D**). Il canone annuo posto a base di gara, di **€ 2.500,00**, è stato determinato tenendo conto dei canoni simili già a contratto per gli altri chioschi comunali al netto dei costi di custodia e manutenzione dell'area a verde attrezzata e dell'annesso chiosco/bar. Il punteggio verrà assegnato con l'applicazione della seguente formula: **$P = (10 \times A) / B$** , dove:

- **A** è il rialzo percentuale offerto dal concorrente
- **B** è il rialzo percentuale più alto tra le offerte ammesse
- **P** è il punteggio attribuito al concorrente (max 10 punti)

Il gestore dell'area pubblica attrezzata è obbligato a custodire e mantenere lo spazio verde di cui risulterà aggiudicatario secondo quanto stabilito dal Regolamento per la gestione approvato con atto di Consiglio Comunale n. 09 del 31.05.2005 e con la diligenza richiesta dalle norme civilistiche, penali ed amministrative derivanti dall'apertura al pubblico o a terzi degli impianti, assumendone i relativi oneri.

5. Requisiti di partecipazione

Potranno partecipare persone fisiche, persone giuridiche, enti o associazioni, operatori economici singoli o in forma associata, in possesso dei requisiti generali di cui agli artt. 94-98 del D.lgs. 36/2023 e dei requisiti di seguito indicati:

- regolarità contributiva e fiscale;
- assenza di cause di esclusione.

6. Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 15/10/2025**, al seguente indirizzo: Comune di San Pancrazio Salentino – Ufficio Protocollo – Piazza Umberto I n. 5. La busta dovrà contenere, a pena di esclusione:

- **Busta A – Documentazione amministrativa;**
- **Busta 1 – Offerta tecnica;**
- **Busta 2 – Offerta economica.**

7. Sopralluogo

È obbligatorio effettuare un sopralluogo dell'area.

8. Aggiudicazione e stipula

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente. Il concessionario è tenuto alla stipula del contratto entro e non oltre **giorni 30** dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, **pena la revoca dell'aggiudicazione**.

In tal caso si passa all'aggiudicazione del secondo concorrente in graduatoria, previa verifica dei requisiti.

9. Termine – Indirizzo per presentazione offerta.

L'offerta dovrà pervenire entro il termine delle ore 12,00 del 15.10.2025 al seguente indirizzo: COMUNE DI SAN PANCRAZIO SALENTINO – UFFICIO TECNICO – Piazza Umberto I, 5 – 72026 San Pancrazio Salentino (BR) o direttamente all'ufficio protocollo. Non saranno comunque prese in considerazione e pertanto considerate escluse le domande che, anche se spedite nei termini, pervengano al Comune oltre la data di scadenza del termine stabilito dal presente bando.

10. Conoscenza Regolamento per la gestione del “Verde in Affido”

Il Regolamento per la Gestione del Verde in Affido, approvato con Deliberazione Consiliare n. 09 del 31.05.2005 è disponibile presso l'ufficio tecnico comunale durante l'orario d'ufficio unitamente alla documentazione di gara. Detta documentazione è, altresì, consultabile anche sul sito internet del Comune - www.sanpancraziosalentino.gov.it (sezione “Il Comune” – “Regolamenti”);

11. Documentazione da presentare

Per partecipare alla gara gli interessati devono far pervenire, pena l'esclusione, al predetto indirizzo un unico plico sigillato con sovrastante apposizione trasversale sui lembi di chiusura, di firma leggibile del titolare e/o del rappresentante legale della Ditta.

Sulla stessa busta dovrà essere riportata l'indicazione e l'indirizzo completo del mittente e la seguente scritta: **NON APRIRE CONTIENE Offerta per la gara del giorno 16.10.2025 ore 10,00 relativa all'Affidamento in gestione dello spazio verde denominato "Parco del Re".**

Nel plico generale (Busta A) dovranno essere inclusi i seguenti Modelli (Modello 1 e Modello 2) oltre a numero 2 buste separate (busta N. 1, busta N. 2):

- 1) Dichiarazione sostitutiva (**Modello "1"**) sottoscritta dal titolare dell'impresa o dal legale rappresentante;
- 2) Dichiarazione d'inesistenza di cause di esclusione dalle gare d'appalto per l'esecuzione di lavori pubblici art. 38 D. Lgs. 163/06 (**Modello "2"**).

- **Busta N. 1):** sulla busta dovrà essere indicato l'indirizzo completo del mittente e la seguente scritta: **BUSTA N.1 - PROGETTO DI GESTIONE.** La busta dovrà contenere il **Modello A** con un'offerta in aumento espressa come maggior numero di giorni di concessione dell'area in oggetto per consentire l'espletamento di manifestazioni organizzate dall'Amministrazione Comunale nonché una relazione dettagliata riguardo alla manutenzione e gestione del verde esistente in aggiunta al progetto di manutenzione base. **Saranno ammesse solo offerte in aumento sul numero di giorni di concessione dell'area.** Con la sottoscrizione, con firma leggibile del concorrente o del legale rappresentante, del **Modello A** il partecipante si impegna all'esecuzione del progetto di gestione e manutenzione dell'area a verde pubblico (art. 6, 8 bis Regolamento).

La **Busta N. 1** dovrà contenere anche:

- a) il progetto-proposta migliorativa presentato in carta libera dal partecipante **Modello B**;
 - b) il (**Modello C**) da cui risulti di aver effettuato la gestione di un'area a verde attrezzata con annesso chiosco/bar di proprietà comunale o di altro Ente pubblico con indicazione del periodo di gestione espresso in mesi totali.
- **Busta N.2):** sulla busta dovrà essere indicato l'indirizzo completo del mittente e la seguente scritta: **BUSTA N.2 - OFFERTA ECONOMICA.** La busta dovrà contenere il **Modello D** sottoscritta con firma leggibile dell'imprenditore o del legale rappresentante, con l'indicazione del canone di locazione del chiosco in aumento (art. 5 Regolamento) rispetto al canone posto a base di gara, espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza è valido il prezzo più conveniente per l'Amministrazione).
Le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato saranno escluse dalla gara. **Saranno ammesse solo offerte in aumento sul canone di locazione.**

12. Esclusione dalla gara

La mancata presentazione anche di una sola delle autocertificazioni o documenti previsti nel presente avviso comporta l'esclusione dalla gara.

Tutte le clausole del presente Bando sono da ritenersi assolutamente inderogabili, pertanto l'inosservanza delle loro prescrizioni darà luogo all'esclusione del concorrente dalla gara.

Saranno escluse dall'aggiudicazione ditte partecipanti (persone fisiche, persone giuridiche, enti o associazioni) che già gestiscono e/o sono rimaste aggiudicatarie per la gestione di altri spazi verdi del comune di San Pancrazio Sal. fatto salvi i gestori in scadenza di contratto.

13. Modalità relative all'espletamento della gara ed aggiudicazione

Alla data fissata della prima seduta, cioè alle ore **10,00 del giorno 16.10.2025**, la Commissione giudicatrice composta dal Responsabile del Settore Tecnico in qualità di Presidente, dall'istruttore tecnico agrario comunale in qualità di componente e segretario verbalizzante, da altro dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, dichiarerà aperta la stessa procedendo all'apertura dei plichi in ordine di arrivo di protocollo e verificando in una prima fase i modelli di partecipazione previsti nel plico generale e **Busta N.1** e successivamente il modello di offerta economica presente nella **Busta N.2**. In particolare, per l'attribuzione del punteggio del punto 2 (due) del bando (progetto-proposta migliorativa), la commissione procederà in seduta riservata.

Il punteggio complessivo sarà dato dalla somma dei punti ottenuti nell'offerta tecnica e nell'offerta economica. Attribuiti i relativi punteggi si effettuerà la stesura della graduatoria. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'operatore economico che avrà ottenuto il punteggio più alto.

Il Presidente di gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di prorogarne la data senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida, purché si tratti di offerta in aumento.

In caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Le offerte recapitate in tempo utile non potranno essere ritirate e non sarà consentita, in sede di gara, la presentazione di altre offerte.

L'offerta è vincolante per 180 giorni.

In caso di rinuncia da parte della Ditta aggiudicataria si procederà ad aggiudicare il servizio ad altra Ditta scorrendo la graduatoria redatta nel verbale di gara.

La Ditta collocata al secondo posto in graduatoria avrà giorni 10 di tempo per accettare o rifiutare l'aggiudicazione. Analoga procedura di scorrimento della graduatoria sarà disposta in ipotesi di ulteriori rinunce.

14. Contratto e pagamenti

Il contratto potrà essere stipulato solo dopo l'esibizione delle certificazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività prevista pertanto certificato C.C.I.A.A., partita IVA e di ogni altra certificazione originale utile a comprovare quanto dichiarato in sede di gara, della cauzione e polizza assicurativa come successivamente specificato e comunque non oltre 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, pena la revoca dell'aggiudicazione stessa.

Gli eventuali pagamenti saranno effettuati con periodicità annuale posticipata. Il canone, così come derivante dagli atti di aggiudicazione definitiva, sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno contrattuale, secondo gli indici ISTAT – FOI.

15. Controversie

Per eventuali controversie Foro competente è quello di Brindisi.

16. Spese a carico dell'appaltatore

Tutte le spese di contratto, tasse, imposte e contribuzioni derivanti dall'appalto, bolli, registrazioni, copie, ecc., sono a carico della Ditta appaltatrice senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente appaltante.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, nonché del rimborso della spesa che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante la gestione degli impianti per fatto dell'appaltatore, a causa di inadempimenti, o cattiva esecuzione del servizio, il contraente dovrà prestare a titolo di **cauzione** definitiva l'importo pari **all'importo complessivo del canone di locazione aggiudicato per i 4 anni** mediante fidejussione bancaria oppure polizza assicurativa rilasciata da Imprese assicurative regolarmente autorizzate.

L'appaltatore dovrà dotarsi di adeguata **polizza assicurativa** per la **responsabilità civile** derivante all'assicurato nella sua qualità di: gestione di area aperta attrezzata con accesso pubblico.

E' vietato cedere o concedere, anche di fatto, in subappalto, in tutto o in parte, il servizio appaltato come pure servirsi dei locali per usi diversi da quelli stabiliti dal regolamento.

Sono, inoltre, **a carico dell'appaltatore tutte le spese di consumo per le utenze (AQP, ENEL, FOGNATURA, GAS, ecc.)**.

17. Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679, i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura.

18. Responsabile del procedimento

Responsabile unico del procedimento: Arch. Cosimo Stridi – tel. 0831 660212 – e-mail: cosimo.stridi@comune.sanpancraziosalentino.br.it

Per eventuali chiarimenti:

Tel 0831 660237 – 212

E.mail: pasquale.gioffreda@comune.sanpancraziosalentino.br.it

PEC: protocollo.comunesanpancraziosalentino@pec.rupar.puglia.it

San Pancrazio Salentino, 15.09.2025

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Arch. Cosimo STRIDI**