



CITTÀ DI CARPI

**Settore S5 - Opere Pubbliche e Manutenzione della Città
Servizio Amministrazione del Patrimonio**

AVVISO PUBBLICO

**PER LA CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI DEL “CAFFÈ DEL TEATRO”
POSTI IN CARPI, PIAZZA DEI MARTIRI N. 73, PER L’ESERCIZIO DELL’ATTIVITÀ
DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

ELENCO ARTICOLI:

ART. 1 - PREMESSE	2
ART. 2 – DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI	2
ART. 3 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE	2
ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE	2
ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE	3
ART. 6 - ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	3
ART. 7 - LOCALI.....	3
ART. 8 - AREA ESTERNA E DEHOR	4
ART. 9 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	5
ART. 10 - GARANZIA PROVVISORIA.....	8
ART. 11 – SOPRALLUOGO	9
ART. 12 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA	9
ART. 13 – SOCCORSO ISTRUTTORIO	10
ART. 14 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	11
ART. 15 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELLA PROCEDURA	11
ART. 16 - AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO DI CONCESSIONE	12
ART. 17 – AVVERTENZE	12
ART. 18 – NORME GENERALI	13
ART. 19 - CODICE DI COMPORTAMENTO.....	13
ART. 20 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE	13
ART. 21 - TRATTAMENTO DEI DATI	13

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

ART. 1 - PREMESSE

Con Determinazione Dirigenziale n. 738 del 11/09/2025, in esecuzione degli indirizzi espressi con Deliberazione della Giunta del Comune di Carpi n. 183 del 04/09/2025, immediatamente eseguibile, è stata indetta la procedura per la concessione in uso dei locali del “Caffè del Teatro”, posti in Carpi, piazza dei Martiri n. 73, per l’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L’affidamento avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica con applicazione del criterio dell’offerta più alta sul canone annuo iniziale a base d’asta.

ART. 2 – DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

La documentazione della procedura comprende:

- Avviso pubblico;
- Allegato A Schema di contratto di concessione;
- Allegato B Planimetria dei locali;
- Allegato C Autorizzazione della Soprintendenza alla concessione in uso dei locali;
- Allegato D stralcio Progetto esecutivo n. 108/24
- Allegato E Autorizzazione della Soprintendenza alla realizzazione del Progetto n. 108/24;
- Allegato F Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva;
- Allegato G Offerta economica;
-

La documentazione è disponibile sul sito internet del Comune di Carpi, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi di Gara, Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura, Avvisi e bandi, Concessioni di immobili, all’indirizzo:

<https://www.comune.carpi.mo.it/il-comune/amministrazione-trasparente-carpi/bandi-di-gara/13522-atti-relativi-alle-procedure-per-l-affidamento-di-appalti-pubblici/avvisi-e-bandi-carpi/concessione-immobili> , anno 2025.

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla procedura in oggetto, dovranno essere inviate al seguente indirizzo e-mail: servizio.patrimonio@comune.carpi.mo.it entro 7 giorni dal termine per la ricezione delle offerte.

Le risposte ad eventuali quesiti e tutte le comunicazioni, con valore di comunicazione legale, verranno pubblicizzate nella medesima pagina del sito web istituzionale in cui è pubblicata la documentazione della presente procedura.

Per informazioni in merito al presente avviso, è possibile contattare il Servizio Amministrazione del Patrimonio: e-mail: servizio.patrimonio@comune.carpi.mo.it , tel. 059 649181. La Responsabile del Procedimento è la titolare di incarico di Elevata Qualificazione del Servizio Amministrazione del Patrimonio, Ing. Marzia Cattini, nominata con la richiamata determinazione dirigenziale n. 738/2025.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto l’uso dei locali comunali, denominati “Caffè del Teatro”, al piano terra del Teatro Comunale, in piazza dei Martiri, 73, destinati all’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande, disciplinata dalla Legge Regionale n. 14/2003.

L’utilizzo dovrà avvenire nel rispetto delle clausole previste dallo **Schema di contratto di concessione (Allegato A)** e dal presente Avviso.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione dura **9 (nove) anni**, rinnovabili di **ulteriori 6 anni**, salvo valutazione negativa della gestione effettuata dal concessionario.

Alla scadenza, ai sensi dell'art. 46 comma 2 del vigente Regolamento Comunale dei Contratti, l'amministrazione comunale potrà prevedere nella procedura di assegnazione il diritto di prelazione da parte del Concessionario uscente, qualora ciò sia ritenuto opportuno dall'amministrazione comunale e tale facoltà non sia vietata dalle norme a quel momento vigenti.

ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione corrisponderà all'importo offerto dall'aggiudicatario, in aumento rispetto al canone annuo posto a base d'asta, che ammonta a € 12.250,00 (dodicimiladuecentocinquanta/00), oltre a IVA di legge e oltre a aggiornamento ISTAT al 100% a decorrere dal secondo anno.

ART. 6 - ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Nei locali oggetto di concessione dovrà essere esercitata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, con la più vasta gamma possibile di tipologie di offerta e con il massimo orientamento alla qualità del servizio, compatibilmente con le caratteristiche dell'immobile e le dimensioni dei locali, nel rispetto delle normative vigenti in materia di igiene, sanità, commercio, sicurezza e prevenzione incendi.

È onere del Concessionario gestire l'attività in modo da non recare disturbo alle attività del teatro sia durante le rappresentazioni che durante la normale attività quotidiana: in particolare il Concessionario deve evitare che rumori molesti o esalazioni di cucina rechino disturbo alle attività svolte nel Teatro Comunale.

Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, deve garantire un'ampia apertura al pubblico e in particolare:

- apertura per almeno 6 giorni a settimana, comprensivi della domenica;
- apertura in tutte le giornate di svolgimento dell'attività teatrale, da mezz'ora prima dell'inizio e mezz'ora dopo la fine dello spettacolo.

Le modifiche degli orari, della giornata di chiusura e il periodo di ferie, nel rispetto delle indicazioni sopra elencate, devono essere preventivamente concordate con il Comune, Servizio Musei - Archivio storico - Memoria - Teatro - Turismo del Settore S2 Sviluppo Culturale - Promozione della Città. Il Comune, tramite il Servizio Teatro, s'impegna a comunicare al Concessionario, a semplice richiesta, il calendario delle attività teatrali.

Il controllo sul regolare svolgimento dell'attività in rapporto al Teatro Comunale è affidato al Servizio Teatro.

ART. 7 - LOCALI

7.1 - DESCRIZIONE DEI LOCALI

I locali del Caffè del Teatro oggetto di concessione sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al foglio 119, particella 527, sub. 2, cat. C/1, cl. 12, cons. 91 mq, superficie catastale 109 mq, sono costituiti dai locali bar, saletta, cucina, dispensa, lavaggio, ripostigli, ingresso, disimpegno, locale tecnico e bagni al piano terra e hanno una superficie calpestabile di circa mq 107, corrispondenti a circa mq 135,50 di superficie lorda, come meglio evidenziati in colore giallo nella **planimetria (Allegato B)**.

Il Teatro Comunale e le aree circostanti sono stati dichiarati d'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, 12, 13 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali e del paesaggio", con provvedimento della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna n. D0486 del 21/02/2019, in atti con prot. 18188/2019 del 27/03/2019 e trascritto a Modena il 24/02/2021 al n. part. 3666.

Il Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del MiC ha autorizzato, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., la concessione in uso dei locali destinati Caffè del Teatro, posti al piano terra del Teatro Comunale di Carpi;

Il Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna - Commissione Regionale per il Patrimonio Tutelato del MiC in data 16/06/2022, agli atti con prot. 39228/2022 del 16/06/2022, ha autorizzato, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., con condizioni la concessione in uso dei locali destinati Caffè del Teatro (**Allegato C**).

I locali sono concessi in uso nello stato di fatto in cui si trovano al termine dei lavori previsti con progetto esecutivo n. 108/24 "Caffè del Teatro Restauro e Manutenzione straordinaria" (**Allegato D**), approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 46 del 12/03/2025 e autorizzato dalla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio del MiC, agli atti con prot. n. 15137 del 03/03/2025 (**Allegato E**).

7.2 - ARREDI e FINITURE

Il Concessionario è tenuto a dotare i locali degli arredi, dei corpi illuminanti e delle attrezzature idonee ad assicurare il perfetto funzionamento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, in coerenza con il richiamato progetto esecutivo 108/24 (**Allegato D**), conformemente alle prescrizioni per l'accessibilità di cui all'art. 78, comma 3 lettera i, del vigente Regolamento Edilizio e nel rispetto delle norme vigenti in materia di arredi, sicurezza e prevenzione incendi.

Gli arredi, i corpi illuminanti e l'eventuale dehor dovranno rispettare le prescrizioni della Soprintendenza, agli atti con prot. n. 15137 del 03/03/2025 (**Allegato E**):

- Le finiture e i corpi illuminanti del bar andranno campionati nel corso delle lavorazioni per l'approvazione di competenza;
- Gli elementi costituenti il dehor situati nella piazza dei Martiri dovranno essere rimossi giornalmente a fine attività. Si chiede la campionatura di materiali e finiture per l'approvazione di competenza.

Il progetto degli arredi, dei corpi illuminanti e dell'eventuale dehor dovrà esser presentato alla Soprintendenza per l'approvazione.

Occorre prevedere materiali con le seguenti caratteristiche di reazione al fuoco:

- materiali suscettibili di prendere fuoco su entrambe le facce (tendaggi e simili) devono essere di classe italiana di reazione al fuoco non superiore a 1;
- le poltrone ed i mobili imbottiti devono essere di classe italiana di reazione al fuoco 1 IM;
- i sedili non imbottiti costituiti da materiali combustibili devono essere di classe italiana di reazione al fuoco non superiore a 2;
- i rivestimenti in legno a parete o soffitto devono essere in classe italiana 1 di reazione al fuoco o corrispondente euroclasse; i materiali di rivestimento combustibili, devono essere messi in opera in aderenza agli elementi costruttivi o riempiendo con materiale incombustibile eventuali intercapedini.

Ogni variazione successiva che comporti sostanziali mutamenti rispetto al progetto autorizzato, dovrà essere preventivamente concordata col Comune e autorizzata dalla Soprintendenza. Il controllo sul rispetto di quanto previsto nel presente articolo è affidato al Servizio Patrimonio tutelato del Settore S5 Opere Pubbliche e Manutenzione della Città.

ART. 8 - AREA ESTERNA E DEHOR

L'area esterna prospiciente i locali sarà concessa con provvedimento di concessione temporanea di suolo pubblico, secondo le modalità previste dal "Regolamento per l'istituzione e la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 13/04/2023. Il Concessionario avrà a proprio carico il pagamento del relativo Canone Unico Patrimoniale. Tutte le informazioni sul Canone Unico Patrimoniale sono disponibili sul sito internet del Comune.

Il dehor esterno deve rispettare il “Regolamento Dehors” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 13/04/2023, nonché le richiamate prescrizioni della Soprintendenza agli atti con prot. n. 15137 del 03/03/2025 (**Allegato E**), ai fini della prescritta autorizzazione da parte della Soprintendenza stessa in quanto ricadente in area dichiarata d’interesse culturale, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Il Concessionario è tenuto a richiedere la concessione temporanea allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) dell’Unione delle Terre D’Argine e ad allestire il dehor esterno nel rispetto delle eventuali prescrizioni impartite e delle norme vigenti in materia di arredi, sicurezza e prevenzione incendi.

ART. 9 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione:

- gli operatori economici (ditte individuali, società, associazioni, consorzi, raggruppamenti ecc.);
- gruppi di operatori e soggetti singoli, che dichiarino di impegnarsi a costituire una società tra di loro in caso di aggiudicazione.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla procedura in più di un gruppo di operatori, oppure di partecipare in forma individuale qualora abbia partecipato in un gruppo di operatori.

Chi intenda presentare domanda in qualità di socio di una costituenda società non potrà presentare ulteriore offerta né singolarmente, né in qualità di socio di un’altra società.

La violazione di tali divieti comporta l’esclusione dalla procedura di entrambi i concorrenti.

In caso di offerta presentata da parte di una società da costituire, l’effettiva costituzione della società stessa, conforme a quanto dichiarato, costituisce presupposto necessario per la stipula del contratto di concessione.

I requisiti di partecipazione che devono possedere i concorrenti sono i seguenti:

1. non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l’incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
2. non avere riportato (legale/i rappresentante/i dei soggetti partecipanti alla selezione in forma singola o associata) condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell’articolo 444 del codice di procedura penale, anche riferita a un suo subappaltatore nei casi di cui all’articolo 105, comma 6, per uno dei seguenti reati:
 - delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l’attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall’articolo 74 del D.P.R. 9 ottobre 1990, n. 309 e ss.mm.ii. e dall’articolo 452-quaterdecies del codice penale, in quanto riconducibili alla partecipazione a un’organizzazione criminale, quale definita all’articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
 - delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale, nonché all’articolo 2635 del codice civile;
 - false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
 - frode ai sensi dell’articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;

- delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

3. che non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136." e ss.mm.ii. o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. *(Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia)*; tali requisiti devono essere posseduti dal legale rappresentante o altra persona preposta all'attività di somministrazione e da tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento di cui all'articolo n. 85 commi 1), 2) e 2-bis) del D.lgs. 6.09.2011, n. 159;
4. non essersi reso colpevole di negligenza o malafede in rapporti con il Comune di Carpi e di non essere stato inadempiente nell'esecuzione di obblighi contrattuali con il Comune medesimo;
5. non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), ovvero delle certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali di riferimento non aderenti al sistema dello sportello unico previdenziale. Il presente comma non si applica quando l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta;
6. non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale e che non è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
7. non essere soggetto a sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii.;
8. non aver concluso, ai sensi dell' art. 53 comma 16-ter del D.Lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii., contratti di lavoro subordinato o autonomo o aver attribuito incarichi a ex dipendenti del Comune di Carpi che hanno cessato il loro rapporto di lavoro da meno di tre anni e che negli ultimi tre anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune di Carpi stesso nei confronti del soggetto richiedente (*pantouflage o revolving door*);

9. non trovarsi in situazioni di morosità nei confronti del Comune di Carpi;
10. possedere i requisiti morali di cui all'art. 71, commi 1 e 2, del D.Lgs. n. 59/2010 e ss.mm.ii. e professionali di cui all'art. 6 della L.R. n. 14/2003 e ss.mm.ii., per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande.

In particolare i requisiti morali di cui all'art. 71, commi 1 e 2, del D.Lgs. n. 59/2010, agli artt. 11, 92 e 131 del R.D. n. 773/1931 (TULPS) e ss.mm.ii., all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 (antimafia) e ss.mm.ii., devono essere posseduti:

- in caso di società, associazioni od organismi collettivi: dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività di somministrazione e da tutti i soggetti individuati dall'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011;
- in caso di impresa individuale: dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione.

I requisiti professionali di cui al comma 2 dell'art. 6 della L.R. n. 14/2003 devono essere posseduti:

- in caso di società, associazioni od organismi collettivi: dal legale rappresentante o altra persona delegata all'attività di somministrazione;
- in caso di impresa individuale: dal titolare o altra persona preposta all'attività di somministrazione.

11. aver esercitato l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande negli ultimi tre anni.

Il requisito deve essere posseduto dall'operatore economico oppure, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività di somministrazione.

12. aver conseguito un volume d'affari annuo minimo di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) con riferimento al migliore esercizio dell'ultimo triennio;

La comprova del requisito è fornita:

- per le società di capitali, mediante i bilanci approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone, mediante il Modello Unico o la Dichiarazione IVA;
- dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) e la tipologia (causale della fatturazione) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione

Per quanto riguarda i requisiti 4 e 5:

- Il concorrente, nel caso in cui non ne sia in possesso, potrà fare valere i requisiti maturati da soggetto cedente nell'ambito di cessione di ramo d'azienda avvenuta in data precedente al termine per la presentazione delle offerte, solo se strettamente connessi all'attività del ramo d'azienda ceduta.
- Nel caso di raggruppamento temporaneo, i requisiti devono essere soddisfatti dal raggruppamento nel complesso, ma devono esser posseduti in misura maggioritaria dalla mandataria.
- Nel caso di gruppi di operatori e soggetti singoli, che dichiarino di impegnarsi a costituire una società, il requisito deve essere soddisfatto dal gruppo di operatori economici nel complesso.

I soggetti che intendono partecipare, **a pena di esclusione**, devono dichiarare di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella documentazione della presente procedura e di conoscere e accettare lo stato dell'immobile.

ART. 10 - GARANZIA PROVVISORIA

All'offerta, **a pena di esclusione**, deve esser allegata la garanzia provvisoria pari al 2% dell'importo stimato della concessione calcolato in riferimento al periodo contrattuale, pari a € 3.675,00 (tremilaseicentosettantacinque/00).

La garanzia provvisoria, a scelta del concorrente, è costituita:

- in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore del Comune di Carpi; il valore deve essere al corso del giorno del deposito;
- in contanti, fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma 1 del D.Lgs. n. 231/2007, con bonifico, in assegni circolari, da versarsi presso la Tesoreria del Comune di Carpi, c/o Unicredit Banca s.p.a., piazza dei Martiri 3, Carpi (MO), IBAN: IT49C0200823307000028474373, con causale "GARA CONCESSIONE IN USO CAFFÈ DEL TEATRO";
- mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nel registro dei revisori legali del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

La garanzia fideiussoria dovrà:

- 1) contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- 2) essere intestata all'operatore economico ovvero a tutti gli operatori e/o soggetti singoli della costituenda società;
- 3) avere validità per almeno 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta e, comunque, per l'aggiudicatario, fino alla stipula del contratto di concessione;
- 4) prevedere espressamente:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
 - la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Carpi, obbligandosi il fideiussore ad effettuare il versamento della somma richiesta anche in caso d'opposizione del soggetto aggiudicatario ovvero di terzi aventi causa;
- 5) essere sottoscritta da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante ed essere allegata in originale all'istanza di partecipazione.

Il deposito cauzionale copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione, per fatto dell'aggiudicatario riconducibile ad una condotta connotata da dolo o colpa grave, tra i quali la mancata stipula per mancanza dei requisiti di aggiudicazione, nonché le eventuali penalità per inadempimento di cui all'art. 17. Inoltre, ai sensi dell'art. 78, comma 16, del vigente Regolamento Comunale sui Contratti, la cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è trattenuta dal Comune qualora lo stesso si rifiuti di sottoscrivere la concessione nei termini stabiliti.

La garanzia provvisoria versata non è fruttifera di interessi.

La garanzia provvisoria è svincolata, all'aggiudicatario, automaticamente al momento della stipula del contratto. Per gli altri concorrenti, è svincolata entro 30 giorni dall'aggiudicazione, mediante comunicazione di svincolo del deposito cauzionale (al Tesoriere o al Garante). Pertanto, in caso di fideiussione, l'originale non verrà restituito.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria solo a condizione che sia stata già costituita prima della scadenza del termine di presentazione dell'offerta. È onere del concorrente dimostrare che tali documenti siano costituiti in data non successiva al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

È sanabile, altresì, la presentazione di una garanzia di valore inferiore o priva di una o più caratteristiche tra quelle sopra indicate (intestazione solo ad alcuni partecipanti al raggruppamento, carenza delle clausole obbligatorie, etc.).

Non è sanabile - e quindi è **causa di esclusione** - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante.

ART. 11 – SOPRALLUOGO

Per partecipare alla procedura è necessario effettuare un sopralluogo sull'immobile da concordare con il Servizio Amministrazione del Patrimonio del Comune di Carpi, entro 7 giorni dal termine per la ricezione delle offerte, all'indirizzo e-mail: servizio.patrimonio@comune.carpi.mo.it

È obbligatoria la presenza al sopralluogo del legale rappresentate ovvero di un incaricato munito di apposita delega da parte del legale rappresentante stesso.

Nella richiesta di sopralluogo dovranno essere specificati i nominativi delle persone che parteciperanno alla visita, con i rispettivi dati anagrafici, e un recapito telefonico.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione da presentare in sede di offerta. Copia del predetto attestato, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo, sarà conservato agli atti del Servizio Amministrazione del Patrimonio. La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla procedura nei limiti in cui la relativa copia sia presente agli atti del Comune; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

ART. 12 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I concorrenti dovranno far pervenire al **Comune di Carpi, Ufficio Protocollo, Corso Alberto Pio, 91, 41012 Carpi (MO)**, direttamente a mano o tramite il servizio postale o servizio di recapito autorizzato, entro e non oltre le

ore 11:30 del giorno mercoledì 15/10/2025

un plico, debitamente chiuso e sigillato con ceralacca o con ogni mezzo idoneo a garantire l'integrità del contenuto e controfirmato sui lembi di chiusura (da intendersi quelli che dovranno essere materialmente chiusi da parte del concorrente), che dovrà riportare in frontespizio **l'intestazione del concorrente** e l'oggetto della gara: **“AVVISO PER LA CONCESSIONE IN USO DEL CAFFÈ DEL TEATRO”**.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente; l'amministrazione comunale declina ogni responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un proprio comportamento colposo o doloso. In caso di invio tramite il servizio postale, non vale la data del timbro postale, ma la quella di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune. Il termine entro il quale dovrà pervenire l'offerta è perentorio e il suo mancato rispetto è **a pena di esclusione** dalla procedura. Oltre il termine fissato, non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

È altresì **a pena di esclusione** la mancata indicazione sul plico dell'oggetto della procedura e del soggetto mittente.

Il plico deve contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, due buste chiuse anch'esse sigillate e

controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del soggetto proponente, l'oggetto della procedura e le seguenti diciture riguardanti il relativo contenuto:

- **Busta A - Documentazione amministrativa**
- **Busta B - Offerta economica**

Tutta la documentazione deve esser prodotta in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana.

Nella **Busta A - Documentazione amministrativa** dovranno essere inseriti, **a pena di esclusione** e salvo soccorso istruttorio, i seguenti documenti:

1. Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, redatta secondo il modello in **Allegato F**, sottoscritta dal legale rappresentante o dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente. Per i gruppi di operatori e soggetti singoli che costituiranno una società in caso di aggiudicazione: la dichiarazione deve essere presentata da parte di ognuno dei componenti e deve esser corredata dall'impegno a costituire una società in caso di aggiudicazione, sottoscritto da tutti i componenti della costituenda società. Qualora sia prevista la figura del preposto all'attività di somministrazione di cui all'art. 6 della L.R. n. 14/2003: andranno indicati precisamente i dati anagrafici della persona che sarà delegata alla somministrazione e il medesimo delegato sarà tenuto alla presentazione della dichiarazione sostitutiva relativa ai requisiti di partecipazione (art. 9 punto 3 e, se del caso, 4).
2. Copia fotostatica di documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i;
3. Documentazione attestante la costituzione della garanzia provvisoria, secondo le modalità previste all'art. 10;
4. Attestato di avvenuto sopralluogo, di cui all'art. 11.

Nella **Busta B - Offerta economica** dovrà essere inserita l'offerta economica, redatta secondo il modello in **Allegato G**, consistente nell'indicazione in cifre e in lettere del **canone annuo offerto**, oltre a IVA di legge, in aumento rispetto al canone annuo posto a base d'asta indicato all'art. 5.

In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più conveniente per l'amministrazione comunale.

La dichiarazione di offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente. In caso di società, la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal/i soggetto/i con potere di manifestare la volontà in nome e per conto della società per atti di ordinaria/straordinaria amministrazione di importo pari a quello della presente gara, secondo il sistema di amministrazione prescelto e risultante dal certificato della Camera di Commercio. In caso di gruppo di operatori, la dichiarazione deve essere firmata da tutti i componenti della costituenda società.

ART. 13 – SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e dell'istanza di partecipazione, con esclusione di quelle afferenti all'offerta tecnica e all'offerta economica, l'amministrazione comunale assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare la preesistenza dei requisiti rispetto al termine per la presentazione delle offerte. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è **escluso dalla procedura**. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o

del soggetto responsabile della stessa.

ART. 14 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La procedura si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone annuo posto a base d'asta e con aggiudicazione al miglior offerente, con le modalità previste dagli artt. 73, lett. c) e 76, comma 2, del R.D. 827/1924.

In caso di offerte uguali, se i concorrenti sono personalmente presenti, si procede immediatamente ad una gara riservata agli stessi, con il meccanismo del rilancio, ai sensi dell'art. 14 del vigente Regolamento Comunale dei Contratti. Se non sono presenti tutti i concorrenti in parità, ovvero, se pur essendo presenti, dichiarino, di non voler migliorare l'offerta, l'aggiudicatario si estrae a sorte.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, ai sensi dell'art. 72, comma 2, del R.D. 827/1924, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione ha luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso.

Saranno escluse le offerte in ribasso, indeterminate, condizionate o parziali.

ART. 15 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELLA PROCEDURA

La prima seduta pubblica avrà luogo il giorno

giovedì 16/10/2025 alle ore 9:30

presso la Sede Comunale al secondo piano di via Peruzzi n. 2 a Carpi (Sala Riunioni).

Tale seduta, se necessario, è aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, dandone comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune nella medesima pagina in cui è pubblicata la documentazione della presente procedura. Le successive sedute sono comunicate con almeno 2 giorni di anticipo, attraverso il sito istituzionale. Le pubblicazioni sul sito del Comune di Carpi hanno valore di notifica agli interessati.

Alle operazioni, in seduta pubblica, potrà partecipare chiunque ne abbia interesse, ma soltanto i legali rappresentanti dei concorrenti o i soggetti muniti di regolare procura avranno diritto di intervenire e chiedere la verbalizzazione delle proprie dichiarazioni.

Durante la prima seduta pubblica il Seggio di Gara procede all'apertura dei plichi pervenuti nei tempi prescritti con l'immediata apertura della Busta A - Documentazione Amministrativa e a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente avviso;
- c) redigere apposito verbale.

Ad esito delle verifiche di cui sopra il RUP provvede a:

- a) attivare l'eventuale procedura di soccorso istruttorio;
- b) adottare il provvedimento che determina le esclusioni e le ammissioni dalla procedura.

La determinazione dirigenziale che approva l'istruttoria del RUP e le ammissioni e/o esclusioni è pubblicata sul sito del Comune, nella sezione Amministrazione trasparente, sottosezione Bandi di gara, Provvedimenti di ammissione e esclusione.

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.

La prosecuzione della procedura è limitata ai soli concorrenti ammessi.

Successivamente, il Seggio di Gara procede, sempre in seduta pubblica, all'apertura delle buste contrassegnate con la dicitura Busta B - Offerta economica, e a stilare la graduatoria sulla scorta del criterio di cui al precedente art. 14, proponendo l'aggiudicazione al concorrente che avrà presentato l'offerta migliore.

ART. 16 - AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO DI CONCESSIONE

A seguito dell'espletamento della procedura e dell'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti, il Dirigente del Settore S5 Opere Pubbliche – Manutenzione della Città aggiudicherà la concessione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta. L'aggiudicazione è immediatamente efficace.

La stipula del contratto avviene entro 60 giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso accordo fra le parti.

Ai sensi dell'art. 92, commi 2 e 3 D.Lgs. n. 159/2011, trascorsi 30 giorni dalla consultazione della banca dati nazionale unica antimafia, si procede alla stipula del contratto anche in assenza dell'informativa antimafia, salvo revoca laddove siano successivamente accertati elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 92, comma 4 del medesimo decreto.

Entro e non oltre i termini che saranno indicati, l'aggiudicatario deve:

- presentare la garanzia definitiva pari al canone annuo di concessione offerto in sede di partecipazione, IVA inclusa, nelle forme previste all'art. 9 dello Schema di contratto di concessione, a garanzia dell'osservanza delle clausole contenute nel contratto di concessione;
- presentare le polizze assicurative indicate all'art. 10 dello Schema di contratto di concessione;
- sottoscrivere l'atto di concessione e prendere in consegna i locali oggetto del presente Avviso.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di bollo e di registro - relative alla stipulazione del contratto.

Qualora l'aggiudicatario non adempia a quanto prescritto nel presente articolo nei termini fissati o non si presenti per la stipula del contratto nel giorno stabilito senza giustificato motivo o non prenda in consegna i locali, l'amministrazione comunale potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione, all'incameramento della garanzia provvisoria e allo scorrimento della graduatoria.

L'aggiudicazione avviene a condizione che sia ripresentata, entro il termine che verrà fissato, la garanzia provvisoria. Si procede analogamente fino ad esaurimento della graduatoria.

L'amministrazione comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, in luogo di dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, di prorogare i termini per l'adempimento, provvedendo ad incamerare, a seconda della gravità dell'inadempimento, in tutto o in parte la garanzia provvisoria.

Il Concessionario deve presentare al SUAP dell'Unione Terre d'Argine, attraverso la piattaforma telematica regionale "Accesso Unitario", la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per la somministrazione di alimenti e bevande, adempiendo agli obblighi e prescrizioni conseguenti. Nella medesima SCIA, può essere richiesto la concessione di occupazione di suolo pubblico per il dehor e l'eventuale nulla osta acustico per le emissioni sonore.

Al fine di consentire il rapido avvio dell'attività, la determina di aggiudicazione autorizza il concorrente aggiudicatario a presentare alla Soprintendenza il progetto degli arredi e dell'eventuale dehor e al SUAP le SCIA necessarie nelle more della stipula del contratto di concessione.

Prima dell'avvio dell'attività, il Concessionario è tenuto a **comunicare per iscritto al Servizio Amministrazione del Patrimonio, la data effettiva di apertura al pubblico dei locali.**

ART. 17 – AVVERTENZE

L'amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle offerte venga ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, senza che gli offerenti possano richiedere indennità o risarcimenti.

L'offerta del concorrente è vincolante per 180 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni della

procedura siano ancora in corso, l'amministrazione comunale potrà richiedere agli offerenti, di confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia provvisoria fino alla medesima data. Il mancato riscontro alla richiesta sarà considerato come rinuncia da parte del concorrente.

L'offerta dell'aggiudicatario è irrevocabile fino alla stipula del contratto che avverrà entro 60 giorni dall'efficacia della determina di aggiudicazione, salvo diverso termine concordato fra le parti.

Si rammenta che la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali ex art. 76 D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii. e costituisce causa d'esclusione dalla partecipazione a successive gare. In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'amministrazione comunale potrà procedere, a campione, a verifiche d'ufficio anche per i partecipanti non aggiudicatari, ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000.

ART. 18 – NORME GENERALI

Per quanto non espressamente indicato nel presente Avviso e nei relativi allegati, si fa riferimento al Regolamento comunale dei Contratti, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 22/12/2015 e ss.mm.ii., alle norme regolanti i contratti pubblici, le concessioni in uso di immobili e le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 19 - CODICE DI COMPORTAMENTO

Nello svolgimento delle attività oggetto del contratto di appalto, l'aggiudicatario deve uniformarsi ai principi e, per quanto compatibili, ai doveri di condotta richiamati nel Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 62, modificato con Decreto del Presidente della Repubblica 13 giugno 2023 n. 81 e nel codice di comportamento di questa amministrazione e nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza.

In seguito alla comunicazione di aggiudicazione e prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario ha l'onere di prendere visione del predetto documento pubblicato sul sito internet del Comune di Carpi, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Altri contenuti, Prevenzione della Corruzione, Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza, all'indirizzo: <https://www.comune.carpi.mo.it/il-comune/amministrazione-trasparente-carpi/12964-altri-contenuti/prevenzione-corruzione-carpi/piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza-carpi>

ART. 20 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per le controversie derivanti dalla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo Regionale di Bologna, Via Massimo D'Azeglio, 54, 40123 Bologna BO.

ART. 21 - TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR) il Comune di Carpi tratta i dati degli operatori economici per le finalità previste dal presente avviso pubblico da personale debitamente autorizzato al trattamento mediante l'utilizzo di strumenti manuali, informatici e telematici nel rispetto degli art. 6 e 32 del GDPR. I dati saranno comunicati, qualora necessario, ad altri soggetti esterni che agiscono in qualità di Titolare o Responsabile del trattamento. I dati saranno diffusi come previsto dal D.Lgs. 33/2013. I dati saranno trasferiti in paesi appartenenti all'Unione Europea e conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità del trattamento. In qualunque momento, l'operatore economico potrà esercitare i diritti degli interessati di cui artt. 15 e seguenti del GDPR scrivendo a privacy@comune.carpi.mo.it. L'informativa estesa è disponibile nella sezione privacy del sito dell'Ente oppure può essere richiesta scrivendo a privacy@comune.carpi.mo.it oppure contattando l'Ente ai propri recapiti. Il Responsabile della protezione dei dati personali designato dal Titolare ai sensi dell'art. 37 del GDPR è disponibile scrivendo a responsabileprotezionedati@terredargine.it.

Carpi, data della firma digitale

LA DIRIGENTE DEL SETTORE S5
Opere Pubbliche e Manutenzione della Città
Arch. Elena Melloni
(firmato digitalmente)