

COMUNE DI ROCCANTICA

PROVINCIA DI RIETI

Prot. n. 1639 del 09/06/2025

BANDO PER IL REPERIMENTO DELLE OFFERTE PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DI UN CENTRO DI INTRATTENIMENTO A CARATTERE SOCIO – CULTURALE PROVVISORIO DI SERVIZIO DI MESCITA DENOMINATO “SOCIAL CAFE”. –

SI RENDE NOTO

Che, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 29 del 04/06/2025 e della determina amministrativa n. 58 del 04/06/2025, l’Amministrazione di Roccantica intende procedere all’affidamento in gestione di un Centro di intrattenimento a carattere socio-culturale provvisto di servizio di mescita denominato “Social Cafè” e di vendita di generi alimentari. A tal fine si chiarisce che la gestione potrà essere richiesta da ogni soggetto pubblico o privato in possesso dei requisiti per la gestione del Centro innanzi generalizzato.

L’offerta dovrà riguardare: il programma annuale delle attività socio-culturali che il gestore si impegnerà a realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 del capitolato d’appalto per la gestione del centro e il corrispettivo annuo della gestione, quantificato in Euro 250,00 mensili in aumento. In relazione ai sei anni di rinnovo il canone sarà rivalutato dall’amministrazione in considerazione della fine dell’ammortamento della spesa sostenuta per gli arredi messi a disposizione al gestore con la firma del contratto di gestione

L’offerta deve essere in ogni caso presentata in forma scritta e in busta chiusa ed essere accompagnata dalle seguenti autocertificazioni:

1. l’inesistenza delle condizioni di impedimento a contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge 689/81, e dell’art. 38 del D.Lgs. 163/2006 ed ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità contrattuale;
2. l’inesistenza di impedimenti derivanti dalla sottoposizione a misure cautelari antimafia;
3. l’inesistenza di procedure concorsuali o fallimentari;
4. l’accettazione in tutte le sue parti o condizioni del capitolato, compreso l’allegato “A” che regola il Centro di intrattenimento a carattere Socio-culturale;
5. l’eventuale nome del rappresentante legale o del soggetto munito del potere di rappresentanza;
6. la titolarità delle condizioni previste dalla legge per l’esercizio dell’attività di BAR e di vendita di generi alimentari;
7. Offerta Economica in aumento sul canone base di Euro 250,00 mensili;
8. Offerta Tecnica “Proposta di programma annuale” delle iniziative culturali, di cui all’art. 3 e 5 del Capitolato Speciale, proposte dal gestore. Il gestore dovrà dichiarare anche l’orario di apertura giornaliera dell’esercizio, che costituisce elemento di valutazione dell’offerta;
9. L’aggiudicatario prima della sottoscrizione della scrittura privata per la gestione del centro socio-culturale, dovrà produrre deposito cauzionale, pari a tre mensilità di canone mensile offerto quale deposito cauzionale a garanzia del pagamento del canone e tre mensilità per deposito cauzionale a garanzia di eventuali danni;

Le offerte dovranno pervenire **entro il 24 giugno 2025 alle ore 10,00** con busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e indirizzata al Comune di Roccantica – Via dei Nobili 3 – 02040 Roccantica (RI).

Nella busta l'interessato dovrà inserire la dichiarazione di cui ai punti da 1 a 6, la proposta di programma annuale, e dovrà inserire l'offerta economica in una busta chiusa (da inserire in quella grande).

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà il giorno 25 giugno 2025 alle ore 12,30.

La valutazione delle offerte e le condizioni della gestione sono riportate nel Capitolato (comprensivo dell'allegato A) inteso come parte integrante e sostanziale del presente bando.

F-10

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Di Trolio Filma



CAPITOLATO D'APPALTO PER LA GESTIONE DEL CENTRO SOCIO-CULTURALE DI ROCCANTICA DENOMINATO "SOCIAL CAFÈ"

ART. 1

Il presente capitolato ha per oggetto la regolamentazione di un centro di intrattenimento a carattere socio-culturale provvisto di servizio di mescita, denominato "Social Cafè". Il Gestore dovrà vendere anche Generi Alimentari alle seguenti condizioni:

- a) Consegna generi alimentari a domicilio a coloro che ne fanno richiesta, purché anziani (ultra sessantacinquenni) o diversamente abili, ovvero donne in stato di gravidanza;

ART. 2

Il centro è situato nei locali di proprietà comunale ex lavatoio e mattatoio e relative aree di pertinenza ubicati in Via del Mattatoio 2

ART. 3

Le attività socio- culturali da svolgere nel centro sono le seguenti:

- a. mostre permanenti (con rinnovo e/o sostituzione periodica);
- b. mostre temporanee (arti visive, eventi sociali, tradizioni popolari ecc.);
- c. conferenze (di interesse scientifico, culturale, ricreativo);
- d. seminari (formazione, aggiornamento, ecc.);
- e. eventi e intrattenimento (teatro, musica, ecc.);
- f. proiezioni (cine-forum, videoteca, ecc.).

ART. 4

Il servizio di mescita è assimilato ad una struttura Bar idonea a sostenere i costi di manutenzione ordinaria delle strutture e quelli relativi alle attività socio-culturali. Il servizio dovrà essere svolto in modo da non compromettere le attività programmate.

ART. 5

La gestione del centro sarà di tipo misto, articolata come segue:

- a. affidamento in concessione con procedura negoziale della gestione relativa alle attività di cui alle lettere a), b), c) ed e) del precedente Art. 3 nonché del servizio di mescita con le modalità indicate nel successivi art. 6 e 19;
- b. organizzazione diretta da parte del comune, della Pro-Loco ed altre associazioni riconosciute svolgenti attività di interesse locale delle attività di cui ai punti d), e f) del precedente Art 3.

ART. 6

Il servizio di mescita e di vendita di generi alimentari si svolgerà nei locali e nelle aree esterne del centro, in modo integrato con le attività socio-culturali. Le attrezzature e gli elementi complementari sono forniti dal Comune (come da elenco).

Il titolare della gestione dovrà essere in possesso dei requisiti e dei documenti richiesti dalle vigenti disposizioni per lo svolgimento del servizio (Bar e Alimentari).

Il servizio (Bar e Alimentari) dovrà essere svolto negli orari consentiti dalla normativa comunale vigente.

Gli introiti derivati dal servizio resteranno di spettanza del gestore.

ART. 7

Le attività socio-culturali, di cui al precedente art. 5 numero 1) saranno svolte sulla base di un programma annuale (presentato in sede di gara),

ART. 8

Le attività di cui alle lettere d), e f) del precedente art.3., gestite direttamente dal Comune, saranno svolte nei locali del centro che il gestore privato si impegnerà a mettere a disposizione.

ART. 9

La gestione sarà a carattere oneroso. Il canone relativo in virtù di quanto previsto dagli artt. 5,6,7 e 9, così come riportato nell'elaborato tecnico allegato al presente capitolato, sarà corrisposto in parte mediante prestazione diretta ed in parte mediante versamento in denaro con le modalità previste nel contratto.

ART. 10

Il gestore si impegna a suo carico alla:

- Gestione della struttura Bar e di vendita di generi alimentari.
- Realizzazione strutturale dell'attività culturali di competenza del gestore (punti a), b) e c) ed e) dell'art.3.
- Pulizia dell'area antistante e circostante i locali.
- Manutenzione ordinaria dei locali, pulizia dei locali, allaccio e pagamento utenze acqua, gas e energia elettrica.
- Vendita di generi alimentari con obbligo di consegna a domicilio per i richiedenti purché diversamente abili, in stato di gravidanza o anziani.
- Non chiudere l'esercizio commerciale nei giorni festivi e prefestivi, a non chiudere l'esercizio comunque nei giorni feriali del mese di luglio e agosto, fatto salvo il riposo infrasettimanale. Il gestore dovrà garantire l'apertura del bar e del servizio di vendita di generi alimentari secondo l'orario presentato in sede di offerta.
- Pagamento del canone mensile di Euro 250,00 (in aumento). In relazione ai sei anni di rinnovo il canone sarà rivalutato dall'amministrazione in considerazione della fine dell'ammortamento della spesa sostenuta per gli arredi messi a disposizione al gestore con la firma del contratto di gestione

ART. 11

Il gestore risponderà della perdita e del deterioramento del bene, nonché dei danni a terzi che egli abbia comunque ammesso (utenti, dipendenti, collaboratori) all'uso del bene, in quanto ascrivibili alla sua gestione.

ART. 12

La soluzione di eventuali controversie che dovessero sorgere tra il comune e il gestore è demandata ad una terna arbitrale i cui componenti sono nominati nel seguente modo:
uno da parte del comune;

uno da parte del gestore;
uno da parte del tribunale di Rieti.

ART. 13

Costituisce clausola risolutiva espressa del contratto la mancata attuazione del programma annuale, presentato in sede di gara.

ART. 14

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto, sono a carico del gestore.

ART. 15

L'affidatario della gestione sarà individuato da una Commissione di Gara, nominata dal Responsabile del Servizio, sulla scorta delle seguenti valutazioni:

Valutazione sulla programmazione annuale delle iniziative culturali proposte dal concorrente e di ogni altra iniziativa ulteriore presentata dal concorrente rispetto alle iniziative previste negli articoli 3 e 5° (a carico del gestore).

Valutazione dell'offerta economica e dell'orario di apertura dell'esercizio (bar e vendita generi alimentari).

Le valutazioni verranno effettuate con le modalità ed i coefficienti riportati nell'allegato A.

ART. 16

La durata della gestione è di 6 anni a decorrere dalla firma del contratto. E' fatto salvo l'obbligo del rinnovo espresso. Tale rinnovo non costituisce obbligo, ma facoltà per l'Ente. In relazione ai sei anni di rinnovo il canone sarà rivalutato dall'amministrazione in considerazione della fine dell'ammortamento della spesa sostenuta per gli arredi messi a disposizione al gestore con la firma del contratto di gestione.

Resta inteso fin da adesso che in caso di recesso anticipato del contratto di gestione nei primi sei anni del contratto, il gestore dovrà corrispondere comunque, oltre ai canoni mensili maturati alla data del recesso, l'ulteriore somma pari a 6 mensilità.

Art. 17

Le attività di cui all'art. 3 ed il servizio di cui all'art. 4 dovranno essere svolti sulla base delle specifiche e dei requisiti qualitativi e quantitativi appresso descritti:

a) Mostre permanenti

Le mostre permanenti avranno durata minima di 3 mesi.

Le mostre permanenti riguarderanno le produzioni artistiche o artigianali di interesse locale e potranno essere allestite anche in locali diversi dal centro socio culturale.

b) Mostre temporanee

Le mostre temporanee riguarderanno collezioni o gruppi di opere di singoli autori relative alle arti visive, ovvero riguardanti tradizioni popolari o particolari eventi sociali, avranno durata variabile in relazione alla disponibilità, potranno essere allestite anche in locali diversi dal centro socio culturale.

c) Conferenze

Le conferenze di interesse scientifico, culturale o ricreativo che il Comune intenderà svolgere all'interno dei locali del centro socio-culturale, che allo scopo saranno messi a disposizione dal concessionario, impegneranno un massimo di sei giorni per ciascun anno di gestione, secondo il calendario annualmente proposto. I locali da utilizzare saranno indicati dall'Amministrazione Comunale.

d) Seminari

I seminari di formazione e aggiornamento che il Comune intenderà svolgere all'interno dei locali del centro socio-culturale, che allo scopo saranno messi a disposizione dal concessionario, impegneranno un massimo di sei giorni per ciascun anno di gestione, secondo il calendario annualmente proposto. I locali da utilizzare saranno indicati dall'Amministrazione Comunale.

e) Eventi spettacolari o intrattenimenti

Gli eventi spettacolari teatrali o musicali che il gestore intenderà svolgere all'interno dei locali del centro socio-culturale dovranno avere le autorizzazioni necessarie.

f) Le Proiezioni

Le proiezioni che il Comune intenderà svolgere all'interno dei locali del Centro socio-culturale, che allo scopo saranno messi a disposizione dal concessionario, impegneranno un massimo di sei giorni per ciascun anno di gestione, secondo il calendario annualmente proposto. I locali da utilizzare saranno indicati dall'Amministrazione Comunale.

Durante lo svolgimento di tali iniziative dovrà comunque essere garantito lo svolgimento del servizio di mescita, eventualmente ristretto ad un locale. L'allestimento e la preparazione logistica nonché la pulizia dei locali saranno a carico del concessionario.

Servizio di mescita e di vendita di generi alimentari

Il servizio di mescita e di vendita di generi alimentari dovrà essere svolto con assoluta professionalità sia per quanto attiene la qualità e la varietà dei prodotti e sia per quanto riguarda il rapporto con i frequentatori. I prezzi praticati dovranno essere in linea con quelli medi della zona.

Art. 18

Resta inteso fin da adesso che in caso di recesso anticipato del contratto di gestione, il gestore dovrà corrispondere comunque, oltre ai canoni mensili maturati alla data del recesso, l'ulteriore somma pari a sei mensilità.

ART. 19

Il gestore è tenuto al deposito cauzionale pari a tre mensilità di canone mensile offerto quale deposito cauzionale a garanzia del pagamento del canone e tre mensilità per deposito cauzionale a garanzia di eventuali danni

Art. 20

Il gestore è tenuto a rispettare gli orari di apertura dell'esercizio fornito in sede di acquisizione delle offerte.

ART. 21

La struttura è attualmente dotata delle attrezzature di cui all'allegato "B"

ALLEGATO A

Sulla base delle valutazioni delle spese relative alle attrezzature e quelle riguardanti il personale e le spese generali per gli altri servizi di competenza del gestore si calcola in € 3.000,00 annue la quota del canone che ai sensi dell'art.10 del capitolato sarà corrisposta mediante prestazione diretta.

La quota da versare in denaro quale integrazione di quella sopra indicata costituirà l'oggetto dell'offerta economica e non potrà comunque essere inferiore ad Euro 250,00 mensili a copertura del canone convenzionale di locazione dei locali del Centro socio culturale .

La valutazione della proposta di programma sarà effettuata, in seduta riservata, tenendo conto della quantità e della qualità delle iniziative programmate e dell'orario di apertura giornaliera dell'esercizio, e ad essa la commissione potrà attribuire un massimo di 50 punti, utilizzando metodi comparativi con criteri predeterminati in seduta pubblica.

La valutazione dell'offerta economica, cioè del canone integrativo proposto, sarà effettuato in seduta pubblica con criterio proporzionale ponendo a base l'offerta più vantaggiosa, alla quale verrà attribuito il punteggio massimo ed utilizzando la seguente formula:

$$\text{punteggio offerta} = \frac{20 \times \text{offerta}}{\text{offerta migliore}}$$

Il responsabile del Servizio
Dott.ssa Di Trolio Filma



Inventario attrezzature e allestimento Bar / Alimentari

BAR

- ✓ N° 1 Bancone refrigerato in acciaio cm. 400 con n° 4 sportelli, 1 lavandino compreso di rubinetto e sifone, 1 postazione cocktail e piano di appoggio, rivestimento frontale in legno con illuminazione a led.
- ✓ N° 1 Banco in acciaio per postazione macchina caffè compreso di n°2 cassette per i fondi cm. 180x60.
- ✓ N° Retro banco in acciaio con piano d'appoggio bicchieri e n° 6 sportelli scorrevoli cm.300x95x42
- ✓ N° 1 Retro banco portabottiglie, struttura in ferro tubolare, n° 17 ripiani in legno con illuminazione a led.
- ✓ N° 1 Sopra banco struttura in ferro tubolare con illuminazione a led e n° 4 lampadari.
- ✓ N° 1 Lavabicchieri in acciaio marca MACH compreso di addolcitore.
- ✓ N° 1 Pedana cm. 500x80x15.
- ✓ N° 1 Registratore di cassa con cassetto.
- ✓ N° 1 Pompa di calore 18000 Btu.
- ✓ N° 1 Barriera d'aria cm. 120.
- ✓ N° 2 Tavolini in ferro tubolare e ripiano in legno cm. 100x90x40.
- ✓ N° 6 Sgabelli alti cm. 70 con seduta tonda in legno.
- ✓ N° 2 Tavoli in ferro tubolare e ripiano in legno cm. 60x60.
- ✓ N° 8 Sedie in ferro e sedute in legno.
- ✓ N° 2 sgabelli da bancone.
- ✓ N° 1 Set bicchieri, calici, posate, ecc.

ALIMENTARI

- ✓ N° 1 Banco vendita refrigerato (TECNODOM) in acciaio con n° 2 sportelli per cella frigo, cm. 250.
- ✓ N° 1 Retro banco con piano d'appoggio angolare in acciaio, cm. 250x45.
- ✓ N° 1 Pedana in legno cm. 300x100.
- ✓ N° 1 Affettatrice professionale con lama da 30 cm. Marca (BEKERS).
- ✓ N° 1 Grattugia x formaggi, marca (BEKERS).
- ✓ N° 1 Set di coltelli e affilatoi con portacoltelli in acciaio.
- ✓ N° 1 Bilancia professionale marca (BIZERBA).
- ✓ N° 1 Registratore di cassa con cassetto.
- ✓ N° 2 Taglieri cm, 60x40.
- ✓ N° 1 Cappottina esterna.
- ✓ N° 1 Pompa di calore da 12000 Btu.
- ✓ N° 1 Scaletta a sgabello in legno.

MAGAZZINO

- ✓ N° 2 Scaffali in metallo a 5 ripiani cm. 100x45.
- ✓ N° 2 Scaffali in metallo a 3 ripiani cm. 100x45.

LABORATORIO

- ✓ N° 1 Armadio frigorifero temperature negative e positive.
- ✓ N° 1 Fabbricatore di ghiaccio marca (LACIMBALI).
- ✓ N° 1 Banco in acciaio per le lavorazioni cm. 145x60.
- ✓ N° 1 Sottolavello e lavello in acciaio a 2 vasche compreso di rubinetto e sifone.
- ✓ N° 1 Scaffale in acciaio con 2 sportelli scorrevoli e 2 ripiani, cm. 160x40x66.
- ✓ N° 1 Piastra scaldavivande.
- ✓ N° 1 Stock di stoviglie, taglieri di varie misure, vaschette e contenitori in genere.

ARREDI ESTERNI

- ✓ N° 10 Tavolini in ferro e ripiani in legno.
- ✓ N° 24 Sedie in ferro con seduta e schienale in legno.
- ✓ N° 3 Ombrelloni.
- ✓ N° 1 Impianto luci esterne composto da 24 lampadine.

OPERE EDILI

- ✓ N° 1 Modifica impianto idraulico zona bar e laboratorio.
- ✓ N° 1 Modifica Quadro e impianto elettrico zona bar, laboratorio e alimentari.
- ✓ N° 1 Rasatura e tinteggiatura zona bar, laboratorio e alimentari.
- ✓ N° 1 Lucidatura pavimento zona Bar.

COMUNE DI ROCCANTICA

(Provincia di Rieti)
Via dei Nobili, 3 – 02040 Roccantica (RI)
P.Iva 00088910575
Tel. 0765/63020-63724 Fax 0765/63809
PEC: comunedioccantica@pec.it

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Su richiesta dell'Amm.ne comunale ha redatto la seguente valutazione inerente il canone a base d'asta per la concessione in locazione dei due edifici "Ex mattatoio ed ex lavatori" in Via del Mattatoio n. 2 di Roccantica adibiti a Bar-Alimentari con accessori, servizi ed aree esterne pertinenziali;

- Rilevato che gli immobili distinti al NCEU al Foglio 9, mappale 339, 340 e 224 sub.1-2 siti in Via del Mattatoio n. 2 di Roccantica e destinati a Bar-Alimentari con accessori, servizi ed aree esterne pertinenziali, sono stati ristrutturati e resi agibili nel luglio 2006;
- Rilevato altresì che gli immobili distinti al NCEU al Foglio 9, mappale 339, 340 e 224 sub.1-2 siti in Via del Mattatoio n. 2 di Roccantica e destinati a Bar-Alimentari con accessori, servizi ed aree esterne pertinenziali, sono stati mantenuti con parziale restyling interno e resi nuovamente agibili nel marzo 2023;
- Visto il valore catastale dei suddetti immobili di E. 23.894,87 derivante dalla rendita presunta per Categoria C/01 Classe 1 come da schema allegato;
- Considerate le migliorie e restyling del marzo 2023, nonché il relativo grado di vetustà, come da valorizzazione di cui allo schem allegato;
- Considerato lo stato attuale di conservazione dei suddetti immobili;
- Considerato altresì che la domanda di locali commerciali finalizzati ad attività di bar e/o alimentari nel centro storico di Roccantica risultano in misura minimale mentre l'offerta è molto soddisfacente al livello numerico;

RITIENE di dover indicare quale canone mensile a base d'asta il valore di E. 250,00 per la concessione in locazione degli immobili distinti al NCEU al Foglio 9, mappale 339, 340 e 224 sub.1-2 siti in Via del Mattatoio n. 2 di Roccantica e destinati a Bar-Alimentari con accessori, servizi ed aree esterne pertinenziali.

Roccantica li 31.05.2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Giovanni Marcocci



COMUNE DI ROCCANTICA

(Provincia di Rieti)
Via dei Nobili, 3 - 02040 Roccantica (RI)
P.Iva 00088910575
Tel. 0765/63020-63724 Fax 0765/63809
PEC: comunediroccantica@pec.it

Comune di : ROCCANTICA (RI)

Numero d'ordine : 1



Archivi di : RIETI

Tipo Operazione

Partita speciale Beni Comuni Censibili

Beni Comuni Non Censibili

Identificativi Catastali

Sez. Fgl. Particella Sub. (Alt-I)

	9	224		

Associa Beni Comuni Censibili

Op. Sez. Fgl. Particella Sub. (Alt-B)

--	--	--	--	--

Ubicazione

N° Civici

(Alt-U)

Piani

<input type="text" value="T"/>			
Scala	Interno	Lotto	Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens. Categoria Classe

m²

Superf.Cat.

n° Mod. 1N/2N

Rendita Euro

Ok

Annulla

Caricamento Archivi

?

C/1 - Negozi e botteghe

Rendita catastale rivalutata al 5% E. 585,66

Moltiplicatore catastale 40,8

Valore catastale immobile E. 23.894,87

Canone annuo minimo pari al 10% del valore catastale E. 2.389,49

Maggiorazione per miglioria e restyling 2023 E. 610,51

Valore canone annuo a base d'asta E. 3.000,00

Roccantica li 31.05.2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Giovanni Maroccoi