

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO
PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Prot. n. 2383 del 09/06/2026

BANDO CENTRO VISITE E TORRE MEDICEA 2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 15/05/2026, indice una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento dell'immobile di proprietà comunale denominato “**Centro Visite**” situato in Piazza del Municipio a Santo Stefano di Sessanio e della gestione del sito soggetto a vincolo monumentale denominato “**Torre Medicea**”, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Oggetto della presente concessione è pertanto la valorizzazione degli immobili sopraindicati e l'utilizzo dei medesimi nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste:

- dal presente Bando e Disciplinare di Gara nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati;
- dalle proposte e modalità di gestione offerte in sede di gara.

DURATA DELLA CONCESSIONE:

ANNI 5 (cinque).

INDIVIDUAZIONE, CARATTERISTICHE GENERALI, DESCRIZIONE DEL CENTRO VISITE:

L'immobile denominato “**Centro Visite**” è contraddistinto catastalmente al Foglio 18 particella 145.

Il Centro Visite di Santo Stefano di Sessanio è una struttura di proprietà comunale, situata in piazza del Municipio all'interno della vecchia sede del Municipio di Santo Stefano di Sessanio.

L'immobile è composto da due locali attigui ed un bagno di servizio, il tutto in buono stato di conservazione, ed è accessibile da una scala situata in Piazza del Municipio.

L'immobile necessita di interventi di allestimento.

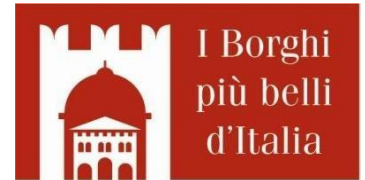
Gli interventi di adeguamento/allestimento dell'immobile funzionali ad adibirlo alla destinazione prevista in sede di gara nonché tutte le spese relative alle utenze, saranno a totale carico del gestore dell'immobile.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO

PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

Prot. n. 2383 del 09/06/2026

DESTINAZIONE D'USO

UTILIZZO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "CENTRO VISITE"

Il gestore dovrà garantire l'efficacia gestionale sotto la direzione, il coordinamento tecnico costante e la vigilanza del Comune di Santo Stefano di Sessanio.

Compatibilmente con le esigenze del concessionario, per l'espletamento delle attività richieste, dovranno essere valorizzate le professionalità locali.

Il gestore è tenuto ad espletare le seguenti attività:

- 1) **Informazioni turistiche:** Fornire mappe, brochure e materiale informativo, anche in formato digitale su Santo Stefano di Sessanio e le aree circostanti, incluse le attrazioni principali, i sentieri naturalistici, i ristoranti e gli alloggi.
- 2) **Guide turistiche e di montagna:** Servizi di Guida Turistica e Guida di media e alta montagna (in base alle normative vigenti) per visite guidate, sia individuali che di gruppo, che illustrano la storia, l'architettura, la cultura locale e l'ambiente montano.
- 3) **Punto di vendita di prodotti locali:** Un negozio dove i visitatori possano acquistare prodotti tipici del territorio, prodotti di artigianato locale, materiale bibliografico e audiovisivo, souvenir, nel rispetto delle normative vigenti e previo accordo con il Comune di Santo Stefano di Sessanio.
- 4) **Prenotazione per attrazioni locali:** Facoltà di fornire servizio di prenotazione e vendita biglietti per le attrazioni turistiche locali, eventi culturali, escursioni e attività all'aperto.
- 5) **Area espositiva e mostre temporanee:** Facoltà di dedicare spazi a mostre d'arte, esposizioni fotografiche o tematiche che raccontino la storia, la cultura e le tradizioni del borgo e dell'Abruzzo anche se dislocati in altri ambienti di proprietà del Comune.
- 6) **Area Libreria:** Un'area con libri, pubblicazioni, documenti storici e risorse digitali destinati alla vendita per chi desidera approfondire la conoscenza di Santo Stefano di Sessanio e della regione circostante.
- 7) **Servizio di noleggio e vendita attrezzatura base per escursionismo:** Offerta di noleggio e vendita di bastoncini, lampade frontali, borracce, teli termici, copricapo, guanti, calzini ecc. per permettere a chi voglia intraprendere escursioni in giornata di poterle effettuare in sicurezza anche se ne trova sprovvisto all'arrivo in paese.
- 8) **Organizzazione eventi:** Organizzare almeno due eventi l'anno, con patrocinio del Comune, di promozione e diffusione della cultura locale e di attrazione turistica
- 9) **Wi-Fi gratuito:** Connessione internet gratuita per i visitatori e aree di riposo per visitatori.
- 10) **Laboratori e attività didattiche:** Organizzazione di laboratori creativi, workshop e attività educative per bambini e adulti, per scoprire le tradizioni locali e imparare nuove abilità.
- 11) **Calendario Eventi:** Informazioni aggiornate su eventi locali, festività, sagre e iniziative culturali, con la possibilità di prenotazione anticipata.
- 12) **Collaborazioni con Enti ed Istituzioni:** Collaborazioni con Enti ed Istituzioni: Sviluppare partnership con enti locali, istituzioni culturali, associazioni turistiche e organizzazioni ambientaliste per promuovere il

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO
PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

Prot. n. 2383 del 09/06/2026

territorio e organizzare eventi congiunti, progetti di valorizzazione culturale, iniziative di sostenibilità e programmi educativi.

- 13) Seminari, corsi di Formazione e tirocini in collaborazione con Università ed Enti pubblici e privati:** Organizzare seminari, corsi di formazione e opportunità di tirocinio in collaborazione con università e centri di ricerca. Queste iniziative possono coprire temi come la conservazione del patrimonio culturale, lo sviluppo sostenibile del turismo, l'enogastronomia locale, l'architettura storica e le tecniche di restauro.
- 14) Collaborazione attiva circa la rete dei cammini:** Fornire informazioni esatte, supporto, ausilio ed indicazioni ai camminatori che fanno tappa nel borgo, diventando un centro di riferimento per la platea di camminatori in cui possono acquisire informazioni, timbrare le credenziali e fornire informazioni utili per la rilevazione di dati ed eventuali criticità.
- 15) Contribuire alla cultura cinematografica locale e al cineturismo:** Fornire informazioni precise e competenti e collaborare con i format cineturistici sul territorio al fine di veicolare la cultura cinematografica ed indirizzare i flussi di cineturisti.

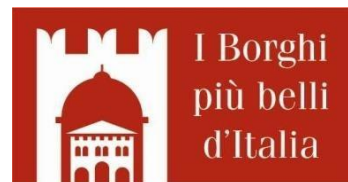
L'attività informativa deve avere come riferimento tutto il territorio ricompreso nella Baronia di Carapelle con particolare riferimento il territorio comunale. Il servizio reso sarà supportato dal materiale informativo prodotto e potrà essere integrato con prodotti promozionali realizzati direttamente dal gestore o da attività presenti sul territorio.

Nello svolgimento di questa attività il gestore potrà provvedere alla vendita di prodotti tipici identitari del borgo e del territorio, si specifica che è consentita la sola vendita di prodotti confezionati escludendo la possibilità della degustazione. Le modalità di svolgimento e i contenuti delle attività suddette sono oggetto del progetto di gestione del Centro Visite di Santo Stefano di Sessanio formulato dal gestore e dovranno essere illustrate con maggior dettaglio nell'ambito dell'Offerta Tecnica. Il gestore dovrà comunque garantire l'accoglienza dei visitatori, durante l'intero anno solare, secondo le esigenze turistiche locali con particolare attenzione alla stagione estiva.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

Prot. n. 2383 del 09/06/2026

GESTIONE DEL SITO DENOMINATO “TORRE MEDICEA”:

Il gestore deve garantire:

- a. Servizio di biglietteria e relativa contabilità;
- b. Apertura controllata al pubblico dell'area e custodia del sito, commisurata alle esigenze turistiche del territorio, e nei seguenti orari minimi:
 1. Aprile, maggio, settembre e ottobre: ore 10.00 – 18.00;
 2. Giugno, luglio ed agosto; ore 10.00 – 19.00;
 3. Dal 01 Novembre, al 31 Marzo: ore 10.00 – 16.00 con obbligo di apertura in concomitanza di festività (es: Natale, Capodanno, Pasqua ecc).
 5. Il sito dovrà essere sempre presidiato, nei periodi minimi di apertura giornaliera, da un numero adeguato di addetti per assicurare i servizi di biglietteria e di vigilanza.
 6. Potrà essere osservato un giorno di chiusura settimanale.
- c. Assistenza ed informazione al pubblico;
- d. Pulizia ed ordinaria manutenzione degli ambienti interni;
- e. Pulizia degli ambienti esterni. La pulizia periodica dovrà avvenire secondo una frequenza tale da assicurare il decoro e l'igiene dell'ambiente;
- f. Copertura assicurativa di responsabilità civile terzi, da prodursi all'atto della stipula della convenzione;
- g. Obbligo di sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione gli eventi da realizzare all'interno dell'area, mediante presentazione di dettagliato programma, da rinnovare ogni anno ovvero ogni volta vi siano cambiamenti rilevanti nel piano di promozione e valorizzazione, fatto salvo che la cura e le spese dell'organizzazione degli eventi saranno a totale carico del gestore;
- h. Attenersi all'ottemperanza delle iniziative di cui alle proposte di affidamento avanzate;
- i. Produrre reportistica con cadenza annuale indicante gli ingressi compresi quelli a titolo gratuito.

TARIFFE D'INGRESSO AL SITO DENOMINATO “TORRE MEDICEA”:

Il biglietto ha il costo unico di € 3,00 (tre/00 euro) a persona.

I residenti del Comune di Santo Stefano di Sessanio hanno libero accesso al sito.

L'ingresso è gratuito anche per i visitatori di età non superiore agli anni 12.

CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA:

Il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione annuo, sul seguente importo a base d'asta di **€ 3.540,00/anno (euro tremilacinquecentoquaranta/00) escluse le utenze da considerare a carico del gestore**, stabilito con determinazione del Servizio Tecnico n. 97 del 29/08/2025.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO
PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Prot. n. 2383 del 09/06/2026

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI:

L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

A) OFFERTA TECNICA: 60 punti

Il punteggio complessivo massimo di **60 punti** verrà assegnato secondo i seguenti sub-criteri:

a) Relazione descrittiva

Relazione descrittiva del progetto e della linea di azioni da mettere in campo, in coerenza e specificatamente su ogni punto elencato alla voce “Destinazione d'uso- Utilizzo” del presente bando.

Max 10 punti

b) Schema dei servizi da voler svolgere e indicazione dei relativi costi.

Indicazione, descrizione e tariffe di tutti i servizi aggiuntivi che si intendono attivare.

Max 10 punti

c) Calendario - Apertura al Pubblico dell'Attività

Sarà valutata la proposta inerente i giorni di apertura al pubblico che dovranno essere garantiti per un minimo di giorni 200 (duecento) annui con offerta a rialzo:

- 1) Offerta con rialzo di n. 50 giorni in più per anno Max pt. 10
- 2) Offerta con rialzo di giorni compresi tra n. 51 giorni e n. 100 giorni in più per anno Max pt. 15
- 3) Offerta con rialzo di giorni compresi tra n. 101 giorni e n. 135 giorni in più per anno Max pt. 20

d) Piano economico-finanziario

Presentazione del piano economico-finanziario sviluppato sull'intera durata contrattuale, in cui siano riportate le voci di costo e di entrata previste per l'espletamento delle attività e dei servizi suddetti.

Max 10 punti

e) Personale Attivo

Indicazione delle unità di personale che si intendono utilizzare nell'ambito delle diverse attività e relative competenze professionali, con particolare riferimento alla formazione.

Max 10 punti

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO
PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

Prot. n. 2383 del 09/06/2026

Ad ogni offerta tecnica, per ciascuno dei subcriteri qualitativi sopraindicati, verrà attribuito discrezionalmente da parte di ciascun commissario un giudizio a cui corrisponde un coefficiente variabile tra zero ed uno assegnato come segue:

Eccellente	1,0;
Pregevole	0,8;
Discreto	0,6;
Pienamente sufficiente	0,4;
Insufficiente	0,2;
Non valutabile	0

Verrà poi calcolata, per ciascun subcriterio qualitativo (n. 5 **subcriteri qualitativi**), la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario.

Successivamente verrà attribuito il valore 1 al concorrente che ha conseguito nello specifico subcriterio qualitativo il coefficiente medio più elevato, parametrando di conseguenza tutti gli altri coefficienti.

I coefficienti così definiti saranno moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun subcriterio qualitativo.

Nella determinazione dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, si terrà conto esclusivamente delle ultime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

Qualora nella valutazione delle offerte non venga raggiunta una **soglia minima** di accettabilità tecnica, fissata nell'attribuzione di un punteggio complessivo non inferiore a **punti 40**, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

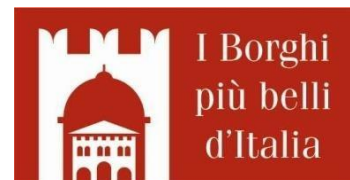
Per le offerte valutate con un punteggio inferiore a punti 40, la ditta non viene ammessa alla fase di valutazione dell'offerta economica.

L'offerta verrà valutata anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO
PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

B) OFFERTA ECONOMICA: 20 punti

L'offerta economica verrà valutata come di seguito riportato:

I partecipanti alla gara dovranno offrire **una percentuale in rialzo** che verrà applicata sulla base d'asta, al fine di quantificare il canone di concessione annuo dovuto:

L'offerta economica verrà quindi valutata come di seguito riportato: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo di 20 punti, si procederà quindi attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la seguente formula:

$$X = (Oe/Oa) * 20$$

Dove:

X = Punteggio da attribuire;

Oe - Offerta in esame;

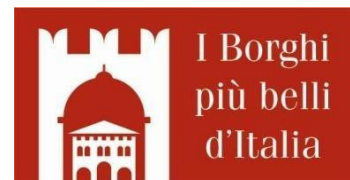
Oa - Offerta più alta

L'aggiudicazione della concessione verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A (OFFERTA TECNICA) + B (OFFERTA ECONOMICA).

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs n. 36/2023 ed i raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari non ancora costituiti ai sensi dell'art. 68 del D.Lgs n. 36/2023, in possesso dei requisiti soggettivi prescritti nella dichiarazione sostitutiva unica allegata al presente bando di gara come parte integrante e sostanziale e da utilizzare per la presentazione dell'offerta. In particolare, gli operatori economici in forma individuale o societaria, già costituiti in forma di impresa o che si costituiranno in caso di aggiudicazione, devono essere in possesso, **a pena di esclusione**, dei requisiti di carattere giuridico e morale per contrarre con la Pubblica Amministrazione in quanto a loro carico non sussistono:

- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. n. 159/2011;
- assenza di motivi di esclusione di cui agli articoli dal 94 al 98 del D.lgs. n. 36/2023.

È altresì necessaria l'iscrizione alla **C.C.I.A.A.**

Ai fini della verifica dei requisiti il Comune si riserva di chiedere ogni documento utile.

I concorrenti partecipanti ai raggruppamenti devono presentare singolarmente l'istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica che va compilata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante di ogni singolo concorrente **a pena di esclusione**.

In caso di raggruppamento non ancora costituito, l'istanza **a pena di esclusione** deve altresì contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi concorrenti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in tale sede e qualificato come mandatario (capogruppo), il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti; inoltre i raggruppamenti non ancora costituiti devono presentare congiuntamente l'offerta economica, l'offerta tecnica che devono essere sottoscritti da tutti i soggetti del costituendo raggruppamento a pena di esclusione.

DIVIETI

È sempre vietata l'associazione in partecipazione, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto, ai sensi dell'art. 68 comma 15 del D.lgs. n. 36/2023.

Ai sensi dell'articolo 48, comma 9 del D.Lgs n. 36/2023, è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei concorrenti. La modifica dei consorzi e dei raggruppamenti è ammissibile nei termini indicati dall'articolo 97 e dall'art. 48 comma 17 D.Lgs n. 36/2023.

È fatto divieto ai concorrenti, ai sensi dell'art. 68 comma 14 del D.lgs. n. 36/2023 di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario.

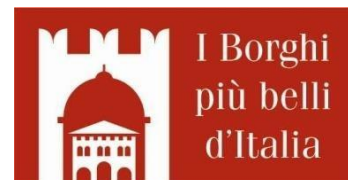
SOPRALLUOGO

Il concorrente deve effettuare, previo appuntamento e **a pena di esclusione** il sopralluogo obbligatorio presso l'immobile oggetto di concessione, di cui verrà dato atto dal relativo verbale rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico o altro personale delegato del Comune di Santo Stefano di Sessanio (AQ).

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire, **a pena di esclusione**, a mano ovvero a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), ovvero mediante corriere autorizzato, entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 24/06/2026**

al seguente indirizzo: **COMUNE di SANTO STEFANO DI SESSANIO (AQ)** — Ufficio protocollo Via Benedetta, snc — CAP 67020 Santo Stefano di Sessanio (AQ)

un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà riportare la seguente dicitura: **“OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO “CENTRO VISITE” E DELLA GESTIONE DEL SITO SOGGETTO A VINCOLO MONUMENTALE DENOMINATO “TORRE MEDICEA”,** oltre alla denominazione, indirizzo, PEC del concorrente per le relative comunicazioni.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Detto plico dovrà contenere, **a pena di esclusione**, **n. 3 buste sigillate** controfirmate sui lembi di chiusura, che dovranno riportare all'esterno i dati del mittente e le seguenti diciture:

Busta A — Documentazione Amministrativa

Busta B — Offerta Tecnica

Busta C — Offerta economica

I contenuti delle buste “A”, “B”, “C” sono di seguito specificati.

- **Busta A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:** deve contenere, **a pena di esclusione:**

α) l'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, redatta in lingua italiana e in carta semplice, in modo conforme all'ALLEGATO 4 del presente bando sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa **a pena di esclusione** e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, **a pena di esclusione;** (dichiarazione da presentare da ciascuno dei soggetti facenti parte del raggruppamento).

Ed inoltre (nel caso di imprese consorziate)

a1) Dichiarazione sostitutiva unica **per le imprese consorziate** per le quali il Consorzio ha dichiarato di partecipare alla gara, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa **a pena di esclusione** e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, in modo conforme all'ALLEGATO 5.

β) in caso di Raggruppamento Temporaneo di concorrenti, già costituito, deve essere allegato **l'atto notarile di mandato collettivo speciale con rappresentanza**, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, che deve contenere espressamente le indicazioni sulla costituzione del raggruppamento di cui all'articolo 68 del D.lgs. n. 36/2023.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO
PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

χ) Dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa con la quale si impegna a stipulare, prima della stipula del contratto di concessione, una copertura assicurativa per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi.

δ) Verbale di sopralluogo di presa visione dell'immobile e dello stato dei luoghi rilasciato dal Responsabile Unico del Procedimento, **a pena di esclusione**.

- **Busta B) OFFERTA TECNICA:** deve contenere **a pena di esclusione**:
- una relazione - progetto redatta in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante articolata in sezioni specifiche corrispondenti ai subcriteri di valutazione precitati, che dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 20 (venti) pagine formato A4 carattere Arial 11, interlinea 1,5.

Si precisa che ai fini del rispetto della *par condicio* fra tutti i concorrenti, qualora un concorrente presenti un numero di cartelle superiore a quelle massime richieste, la commissione giudicatrice, ai fini delle valutazioni, prenderà in considerazione solo ed esclusivamente le cartelle dalla prima fino a quella corrispondente al numero massimo consentito, come sopra determinato, seguendo la numerazione progressiva che i concorrenti sono tenuti e riportare in ogni singola cartella. Pertanto le cartelle ulteriori a quelle massime ammesse saranno stralciate ed i relativi contenuti non saranno in alcun modo presi in considerazione.

- A supporto di quanto espresso nella predetta relazione progetto, dovrà essere presentato **un Piano economico-finanziario della gestione**, redatto in lingua italiana, sottoscritto dal concorrente/ legale rappresentante.

Il piano economico finanziario deve illustrare il rapporto entrate/spese nel periodo di durata dell'affidamento. All'interno del Piano i canoni proposti dovranno risultare pari alla base d'asta, al fine di non anticipare i contenuti dell'offerta economica.

Il piano verrà valutato con riferimento ai seguenti elementi:

- Congruità
- capacità di assicurare la sostenibilità economica della gestione.

Il **Piano economico-finanziario della gestione** verrà valutato dalla commissione a supporto di quanto espresso nella predetta relazione - progetto, in particolare **per i criteri di valutazione a) - b) e c)**.

A supporto di quanto espresso nella predetta relazione — progetto, occorre presentare la seguente documentazione sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante:

- idonea documentazione tecnica costituita da almeno una relazione illustrativa in cui si descrivono puntualmente tutti gli interventi proposti al fine di comprendere la definizione e la descrizione degli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile da eseguire a carico del Concessionario.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO

PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

- altri eventuali elaborati e documenti ritenuti necessari e pertinenti per l'illustrazione del progetto.

Tale documentazione verrà valutata dalla commissione a supporto di quanto espresso nella predetta relazione— progetto **per tutti i sub-criteri qualitativi (a, b, c, d, e).**

CONTENUTI DELLA RELAZIONE - PROGETTO

Le proposte contenute nella relazione — progetto, relative alla gestione dell'immobile devono essere coerenti con gli indirizzi espressi dal presente bando e disciplinare di gara.

La relazione-progetto dovrà tener conto delle leggi e dei regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, delle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati, delle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; della normativa tecnica vigente ed ai requisiti dalla stessa stabiliti, di sicurezza anche in materia sismica, igiene, salubrità, efficienza energetica, dell'edificio e degli impianti nello stesso installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche; alle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

La relazione-progetto dovrà evidenziare le caratteristiche dell'offerta improntata servizi/prodotti di qualità, la descrizione della struttura organizzativa con indicazione del numero di operatori e la distinzione dei rispettivi ruoli, il livello di flessibilità dell'organizzazione nel fare fronte alle occasioni di maggiore affluenza nei locali. Il progetto dovrà altresì indicare l'articolazione oraria del servizio e dei giorni di apertura previsti.

- Busta C) **OFFERTA ECONOMICA:** deve contenere **a pena di esclusione:**

L'offerta economica redatta secondo l'allegato 4, in lingua italiana, in bollo, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante deve indicare il canone annuo offerto, quale corrispettivo per la concessione oggetto di affidamento.

L'offerta deve contenere un'unica percentuale in rialzo sulla base d'asta, indicata sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza tra gli importi indicati in lettere e quelli indicati in cifre, sarà ritenuto valido il prezzo più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta non dovrà presentare cancellature o abrasioni; eventuali correzioni saranno ritenute valide solo se espressamente confermate e sottoscritte dal concorrente/legale rappresentante.

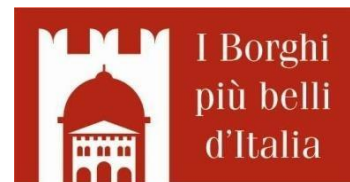
N.B. Si procederà all'esclusione dalla gara nell'ipotesi in cui l'offerta economica e l'offerta tecnica non siano contenute ciascuna in un'apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO

PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara avrà luogo presso la **Residenza Municipale — sala consiliare** il giorno **26/06/2026** alle **ore 16:00** **in seduta pubblica**.

In tale data la Commissione procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti per verificare la documentazione amministrativa (BUSTA A) presentata dai partecipanti ai fini dell'ammissione alla gara. Sempre in seduta pubblica si procederà all'apertura delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi, al fine di verificare il contenuto della medesima e constatare la presenza della documentazione richiesta.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nella “Busta B — OFFERTA TECNICA”, ed assegnerà i punteggi in base ai subcriteri sopra riportati.

Poi in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo PEC alle ditte partecipanti alla gara, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti ai singoli concorrenti relativamente all'offerta tecnica e procederà all'apertura della “Busta C — OFFERTA ECONOMICA” e procederà all'attribuzione dei relativi punteggi; quindi verrà predisposta la graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

PERCORSO AMMINISTRATIVO PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE E IMPEGNI CONSEQUENTI

Il percorso amministrativo per l'affidamento della concessione di cui trattasi si sviluppa attraverso le seguenti successive fasi procedurali che il concorrente con la partecipazione alla presente procedura accetta esplicitamente:

1. L'offerta tecnica del soggetto risultato aggiudicatario in via provvisoria nella presente procedura sarà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale;
2. Si procederà quindi all'aggiudicazione definitiva della concessione tramite determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale ed alla formale consegna dell'immobile, che avverrà entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione; a seguito dell'emanazione della determinazione di aggiudicazione definitiva il concessionario avrà piena titolarità alla presentazione delle richieste di autorizzazione e dei pareri necessari per lo svolgimento delle attività gestionali dell'immobile e alla realizzazione dei lavori di propria competenza nel rispetto delle normative del Codice degli Appalti applicabili ai concessionari.
3. Il Concessionario potrà procedere ad eventuali interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile necessari all'esercizio dell'attività proposta; tutte le spese per tali opere sono a carico dell'aggiudicatario e non sono riconosciute a scomputo del canone di concessione.
4. Entro il termine di 20 gg. dalla determinazione della aggiudicazione definitiva, il concessionario

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO
PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

dovrà acquisire presso gli enti competenti le autorizzazioni e i pareri necessari all'allestimento dei locali e per le eventuali opere ritenute necessarie alla realizzazione delle attività proposte (autorizzazioni sanitarie ASL, parere Vigili del Fuoco, pratica commerciale segnalazione certificata inizio attività per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande presso Comune di Santo Stefano di Sessanio (SCIA)); è consentita la proroga per giustificato motivo.

5. Nel caso sia prevista la realizzazione di opere complementari/preliminari per esercitare l'attività proposta, entro 120 gg. dall'inizio lavori il Concessionario dovrà presentare la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità locali comprensiva della presentazione di tutta la documentazione necessaria e degli accatastamenti ove previsti; è consentita la proroga per giustificato motivo. Ogni, responsabilità, onere e spesa anche imprevista di qualsiasi genere per i suddetti interventi/attività è a carico del concessionario.
6. Il concessionario conclusa la fase di adeguamento dell'immobile ed ottenute tutte le certificazioni, pareri ed autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie previste dalla normativa comunale e sovra ordinata dovrà comunicare all'Amministrazione l'ottenimento delle predette certificazioni/autorizzazioni.
Gli interventi di adeguamento effettuati dal concessionario saranno sottoposti ad una verifica di corrispondenza rispetto all'offerta tecnica presentata in sede di gara, da parte dell'Amministrazione.
7. La sottoscrizione del contratto di concessione, avverrà **entro 15 (quindici) giorni** dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva e dovrà comunque precedere l'avvio dell'attività.
La concessione avrà decorrenza dal giorno di sottoscrizione del contratto.
8. Le attività proposte dovranno essere avviate **entro 30 giorni** dalla sottoscrizione del contratto, con possibilità di proroga per motivate ragioni;

Per aspetti imprevedibili sorti durante la realizzazione dei lavori riguardanti la concessione dell'immobile, l'Amministrazione si impegna a valutare la definizione di uno specifico accordo modificativo del rapporto concessorio che costituirà parte integrante dello schema contrattuale allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Nel caso in cui l'aggiudicatario, non dia corso a quanto previsto nella propria offerta nei tempi e nei modi prescritti nel citato percorso amministrativo, l'Amministrazione Comunale avrà piena facoltà di procedere alla revoca dell'aggiudicazione provvisoria o definitiva della concessione ed inoltre saranno posti a suo carico tutti i danni subiti dall'Amministrazione in conseguenza di detto inadempimento; in questo caso l'Amministrazione procederà alla richiesta di risarcimento nei confronti dell'aggiudicatario per tutti i danni subiti, nessuno escluso, trattenendo la fideiussione definitiva quale quota parte.

AGGIUDICAZIONE

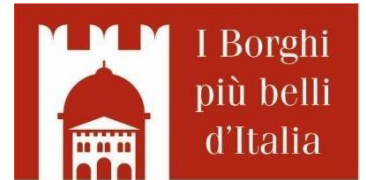
Si procederà all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO

PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

sia ritenuta congrua e conveniente.

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se **nessuna offerta risulti conveniente** o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o **se ritenga non sussistano i presupposti di legge per stipulare il contratto di concessione.**

L'Amministrazione appaltante si riserva di differire o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

Il verbale di gara non costituisce contratto; sarà **predisposta** apposita **determinazione di aggiudicazione, previa verifica del possesso dei requisiti in capo al soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria di aggiudicazione.**

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica dei requisiti, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al soggetto collocatosi successivamente, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

È espressamente stabilito che l'impegno dell'impresa decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per il Comune decorrerà dalla avvenuta sottoscrizione del contratto di concessione a conclusione del particolare iter sopra stabilito.

STIPULA DEL CONTRATTO

Ai fini della stipula del contratto di concessione nella forma pubblica-amministrativa questo Comune provvederà quindi a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto, con invito ad effettuare il pagamento delle **spese contrattuali** e a depositare la cauzione **definitiva.**

La mancata costituzione della cauzione definitiva comporta pertanto la revoca dell'affidamento da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare la **polizza assicurativa.**

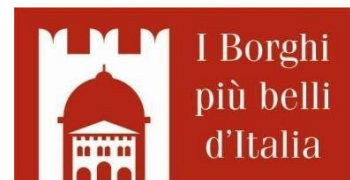
In sede di sottoscrizione del contratto verranno individuate le scadenze delle rate del canone di concessione previste.

L'aggiudicatario sarà tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali vigenti per il settore; è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei soggetti che realizzeranno gli interventi complementari/preliminari e nei confronti dei loro dipendenti.

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO PROVINCIA DI L'AQUILA

Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

FALLIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO E/O RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE PER GRAVE INADEMPIMENTO DEL MEDESIMO

In caso di fallimento dell'aggiudicatario e/o di risoluzione del contratto per gravi inadempimenti, gravi irregolarità, grave ritardo o di rinuncia dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente gara, risultanti dalla relativa graduatoria definitivamente approvata, al fine di stipulare un nuovo contratto di concessione. L'affidamento della concessione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato sino al concorrente collocatosi al sesto posto nella graduatoria definitiva di aggiudicazione.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali dei soggetti partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara.

Titolare del trattamento è il Comune di Santo Stefano di Sessanio,

S'informa che i dati personali comunicati dai soggetti partecipanti potranno essere trasmessi al personale interno all'Ente interessato dalla procedura di gara, ad altre Pubbliche Amministrazioni e ad altri soggetti interessati ai sensi della Legge 241/90, per le verifiche e gli adempimenti di legge, indispensabili per il perfezionamento della presente procedura di gara e per la stipulazione del relativo contratto.

Ai sensi dell'art. 13 del GDPR n. 679/2016, s'informa che l'interessato potrà, in qualunque momento, chiedere di esercitare i diritti di cui agli artt. 12 e ss. del Regolamento in materia di protezione dei dati personali.

COMUNICAZIONI E SCAMBI DI INFORMAZIONI TRA STAZIONE APPALTANTE E OPERATORI ECONOMICI

La stazione appaltante individua quali mezzi di comunicazione quelli di seguito indicati: PEC (posta elettronica certificata).

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

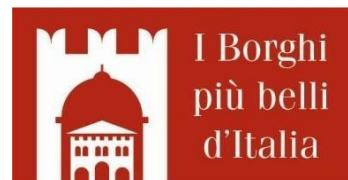
INFORMAZIONI VARIE

I quesiti potranno essere inviati esclusivamente all'indirizzo di PEC: amministrativossessanio@legalmail.it alla c.a. Responsabile dell'Area Tecnica, geom. Jessica Fulgenzi, entro e non oltre il 19/05/2026; le risposte ai quesiti, ove valutate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito Internet istituzionale www.comunesantostefanodisessanio.aq.it

COMUNE DI SANTO STEFANO DI SESSANIO
PROVINCIA DI L'AQUILA

*Via Benedetta snc – 67020 Santo Stefano di
Sessanio Tel 0862.89203 Fax 0862.89662*

sito internet: www.comunesantostefanodisessanio.aq.it



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara: Uff. Tecnico - tel. 0862.89203

Il Responsabile Unico del Procedimento è: geom. Jessica Fulgenzi — Responsabile dell'Area Tecnica

Il bando di gara, i suoi allegati per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito istituzionale — Sezione Amministrazione Trasparente
www.comunesantostefanodisessanio.aq.it

Si allega:

- Schema di contratto di concessione (Allegato n. 1);
- Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica (Allegato n. 2).
- Dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate (Allegato n. 3).
- Fac-simile offerta economica (Allegato n. 4).

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

F.to geom. Jessica Fulgenzi