



AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI COMUNALI DENOMINATI "EX SCUOLA ELEMENTARE DI LABRO"

(Piazza Nobili Vitelleschi snc – Fg. 5, Pt. 85, Sub. 1-3-7)

da adibire ad esercizio polifunzionale (Bar / Rivendita prodotti alimentari / Servizi di prossimità)

Scadenza presentazione domande: 21 ottobre 2026

Il Comune di Labro, con il presente avviso pubblico, intende selezionare il soggetto cui affidare in concessione d'uso i locali di proprietà comunale denominati "Ex Scuola Elementare di Labro", siti in Piazza Nobili Vitelleschi (già Piazza Mazzini) snc, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL) e del vigente Regolamento comunale sul patrimonio, al fine di garantire alla comunità di Labro un presidio territoriale polifunzionale che eroghi contestualmente servizi di somministrazione, commercio alimentare di prossimità e servizi di pubblica utilità.

L'obiettivo primario dell'Amministrazione è valorizzare la dimensione comunitaria e il presidio sociale dell'esercizio, privilegiando i candidati che offrano il più ampio spettro di servizi alle persone, con particolare riguardo alla produzione artigianale di prodotti da forno, alla vendita di prodotti del territorio, all'attivazione di servizi di prossimità e alla garanzia di apertura continuativa nel corso dell'anno.

Art. 1 — Oggetto della concessione

Il presente avviso ha per oggetto la concessione d'uso dei locali comunali di seguito descritti:

- Denominazione: Ex Scuola Elementare di Labro
- Ubicazione: Piazza Nobili Vitelleschi (già Piazza Mazzini), snc – 02010 Labro (RI)
- Dati catastali: Catasto Fabbricati – Foglio 5, Particella 85, Sub. 1-3-7 (escluso il locale adibito a dispensario farmaceutico, di cui al Sub. 1 e soffitta)
- Superficie utile: piano terra (negozio) + piano primo (locali accessori) – superficie complessiva da verificare in sede di sopralluogo

I locali sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi arredi ed attrezzature presenti all'interno dei locali, da inventariare al momento della sottoscrizione dell'atto di concessione. Prima della presentazione dell'offerta, i partecipanti sono invitati ad effettuare un sopralluogo, da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli arredi, le attrezzature e le stigliature presenti nei locali, come risultanti dall'inventario sottoscritto in sede di consegna, sono concessi al concessionario in comodato d'uso gratuito, se utili e funzionali all'attività, per tutta la durata della concessione. Il concessionario è tenuto a custodirli con la diligenza del buon padre di famiglia e a provvedere, a proprie spese, al riavvio, ad eventuali adeguamenti alle vigenti normative, alla manutenzione, riparazione o sostituzione delle stesse, ivi compresi gli interventi resi necessari dal normale deterioramento d'uso; resta esclusa qualsiasi forma di intervento, manutentivo, sostitutivo, di riavvio, a carico del Comune. Alla cessazione della concessione, arredi e attrezzature sono restituiti nello stato risultante dall'inventario iniziale, salvo il deperimento dovuto al normale utilizzo.



Il concessionario può proporre, a proprie spese e previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione, migliorie, adeguamenti funzionali o nuove dotazioni dei locali. Le migliorie autorizzate restano acquisite al patrimonio comunale al termine della concessione, senza diritto ad alcun indennizzo, salvo diversa pattuizione scritta tra le parti.

L'Amministrazione attesta che i locali sono idonei alla destinazione commerciale prevista. Eventuali adeguamenti tecnici specifici (es. canna fumaria per forno, impianti dedicati) richiesti dal progetto del concessionario sono a carico di quest'ultimo, previa autorizzazione del Comune e nel rispetto della normativa edilizia, antincendio (VVF) e igienico-sanitaria (ASL).

In assenza della documentazione originale, il Comune provvede a produrre, a cura di tecnico abilitato, le dichiarazioni di rispondenza (ai sensi dell'art. 7-bis del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37) degli impianti termico, idraulico, di raffrescamento/climatizzazione ed elettrico presenti nei locali. L'avvio e la messa in funzione degli impianti termico e di raffrescamento/climatizzazione, successivamente all'allacciamento delle utenze gas ed energia elettrica a cura del concessionario, sono effettuati dal Comune a proprie spese.

La concessione esclude il locale adibito a dispensario farmaceutico (Sub. 1, piano terra) e della soffitta, che rimarranno nella disponibilità del Comune. Resta nella piena e insindacabile facoltà del Comune decidere se concedere in uso o locare i locali soffitta. Qualora il Comune, nell'esercizio di tale facoltà, individui per i locali soffitta una destinazione d'uso di natura non pubblicitaria, il concessionario avrà diritto di prelazione per l'eventuale concessione o locazione degli stessi, da esercitarsi con le modalità e nei termini che saranno comunicati dall'Amministrazione. Il diritto di prelazione non si applica qualora la destinazione individuata risponda a finalità di interesse pubblico.

La destinazione d'uso è esclusivamente commerciale: bar, somministrazione alimenti e bevande, vendita prodotti alimentari, eventuale ristorazione e servizi di prossimità. È fatto divieto assoluto di installare e/o utilizzare giochi d'azzardo e/o slot machine.

Art. 2 — Durata della concessione e canone

La concessione ha durata di 6 + 6 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabile previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione circa il corretto adempimento degli obblighi assunti in sede di gara.

Alla scadenza, l'eventuale rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni non opera automaticamente ma è subordinato a:

- espressa deliberazione della Giunta Comunale che attesti la valutazione positiva dell'attività svolta, sentito il parere del Responsabile del Settore competente;
- verifica dell'attuale convenienza economica del canone in rapporto al mercato;
- richiesta scritta del concessionario inoltrata almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il canone mensile base posto a gara è di € 600,00 (diconsi euro seicento/00). Le offerte in rialzo sul canone base concorrono all'attribuzione del punteggio di cui all'art. 8, Categoria A, della presente procedura. Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo (FOI).

In alternativa al canone fisso, il concorrente può presentare un'offerta economica modulata su base annua per i primi 6 anni di concessione, articolando canoni mensili differenziati per ciascuna annualità, nel rispetto dei seguenti limiti: a) il canone mensile offerto non può in nessun caso essere inferiore



all'80% del canone base (€ 480,00) per il 1° e il 2° anno di concessione; b) a decorrere dal 3° anno il canone mensile offerto non può essere inferiore al canone base (€ 600,00); c) il valore complessivo dei canoni offerti per i 6 anni non può essere inferiore a quanto risulterebbe applicando il canone base per l'intero periodo. Ai fini del punteggio di cui all'art. 8, Categoria A, si considera il valore medio mensile dell'offerta modulata sui 6 anni.

Il canone è pagato in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria comunale. L'Amministrazione si riserva di valutare, in sede contrattuale, la possibilità di articolare il canone in misura differenziata tra stagione alta (maggio-settembre) e stagione bassa (ottobre-aprile), ove il concorrente ne faccia motivata richiesta nel progetto gestionale.

In caso di ritardo nel pagamento si applicheranno gli interessi di mora al tasso legale vigente. Per ritardi superiori a 60 giorni si procederà alla riscossione coattiva.

Il conduttore dovrà provvedere, a garanzia del pagamento dei canoni mensili anticipati, tramite il deposito cauzionale sul conto del Comune di Labro di n° 2 canoni mensili.

Art. 3 — Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono presentare domanda le persone fisiche maggiorenni, le ditte individuali, le società di persone e di capitali, le cooperative, purché in possesso dei seguenti requisiti:

- Piena capacità giuridica e d'agire
- Possesso dei requisiti morali di cui all'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 (assenza di condanne penali ostative all'esercizio dell'attività)
- Assenza di protesti e procedure concorsuali in corso
- Assenza di morosità nei confronti del Comune di Labro a qualsiasi titolo
- Possesso o impegno formale ad acquisire entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del contratto delle autorizzazioni e delle licenze necessarie per le attività dichiarate in sede di offerta (SCIA somministrazione, autorizzazioni TULPS, notifica sanitaria, ecc.).

Art. 4 — Modalità e termini di presentazione della domanda

La domanda di partecipazione, redatta in carta semplice e sottoscritta dal richiedente o dal legale rappresentante, deve essere presentata entro e non oltre il termine indicato in epigrafe, con una delle seguenti modalità alternative:

- Consegna diretta al Protocollo Generale del Comune di Labro, in Via G. Garibaldi n° 11, Labro (RI), negli orari di apertura al pubblico, in busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante all'esterno la dicitura: "Domanda avviso pubblico concessione immobile di proprietà comunale – [Nome Cognome / Ragione Sociale]", contenente all'interno la busta "Documenti" e la busta "Offerta economica", anch'esse chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura.
- Spedizione tramite raccomandata A/R, con le medesime modalità di confezionamento previste alla lettera a). Fa fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo al Protocollo del Comune di Labro, non la data del timbro postale.



Il mancato rispetto del termine di scadenza comporta l'inammissibilità della domanda.

Art. 5 — Documentazione da allegare

La domanda deve essere corredata, a pena di esclusione, dalla seguente documentazione da porre all'interno delle due buste cartacee:

CONTENITORE "DOCUMENTI"

- Documento di identità in corso di validità del richiedente (o del legale rappresentante per soggetti collettivi)
- Curriculum vitae dettagliato, con descrizione dell'esperienza lavorativa maturata in attività analoghe (bar, alimentari, panifici, rivendite, trattorie), corredato di eventuali attestati, certificati e documentazione probatoria
- Progetto di gestione dell'esercizio (massimo 5 pagine), sviluppando e descrivendo, dettagliatamente, i singoli punti dei criteri di valutazione riportati al successivo art. 8, con indicazione specifica e vincolante dei servizi che il concorrente si impegna ad attivare
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ai sensi del DPR n. 445/2000) attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del presente avviso

CONTENITORE "OFFERTA ECONOMICA"

- Offerta economica (canone mensile offerto) in busta chiusa separata, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante la dicitura: "Offerta economica — Avviso pubblico concessione immobile di proprietà Comune di Labro"

Eventuale documentazione aggiuntiva a comprova dei titoli e dell'esperienza dichiarata (diplomi, attestati, referenze, DURC, visure camerali) è valutata dalla Commissione ai fini dell'attribuzione del punteggio.

Art. 6 — Disponibilità dei locali come seggio elettorale

Il concessionario dovrà rendere disponibile a mettere a disposizione del Comune di Labro i locali oggetto della presente concessione ed indicati ed evidenziati in giallo sulla planimetria, per lo svolgimento delle operazioni di voto — allestimento e utilizzo come seggio elettorale — ove ciò sia necessario e richiesto dall'Amministrazione in occasione di consultazioni elettorali per un periodo di almeno due giorni prima dell'apertura del seggio e due giorni dopo la chiusura per il ripristino, salvo tempi diversi per esigenze particolari ritenute necessarie dall'Amministrazione.

L'utilizzo del locale come seggio elettorale non dà diritto ad alcun indennizzo o riduzione del canone aggiuntivi rispetto a quelli già previsti nel contratto di concessione. Il concessionario si impegna a non opporre rifiuto alla richiesta del Comune nei casi in cui l'allestimento del seggio presso i locali in oggetto sia necessario per il regolare svolgimento delle operazioni elettorali.

Art. 7 — Commissione di valutazione

Le domande pervenute nei termini sono valutate da apposita Commissione nominata con determina dirigenziale.



I componenti della Commissione sottoscrivono, all'atto dell'insediamento, dichiarazione di assenza di conflitti di interessi, anche potenziali, ai sensi degli artt. 6-bis e 7 della L. n. 241/1990 nonché di assenza delle cause di incompatibilità di cui all'art. 35-bis del D.Lgs. n. 165/2001.

La Commissione opera in seduta riservata, redige verbale motivato delle operazioni di valutazione e forma la graduatoria provvisoria dei candidati. In caso di necessità la Commissione può far ricorso al soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 241/1990, esclusivamente per la regolarizzazione di vizi formali o documentali non incidenti sul contenuto sostanziale dell'offerta.

La graduatoria definitiva è approvata con deliberazione della Giunta Comunale. L'aggiudicazione non è immediatamente efficace: il contratto di concessione è stipulato dal Sindaco entro 30 giorni dall'approvazione della graduatoria definitiva.

Art. 8 — Criteri di valutazione e griglia dei punteggi

Le domande sono valutate in base ai seguenti criteri, per un punteggio massimo complessivo di 100 punti. L'offerta economica (Categoria A) e l'attività di somministrazione di base (Categoria B) hanno peso deliberatamente contenuto, essendo obiettivo dell'Amministrazione privilegiare la molteplicità e la qualità dei servizi resi alla comunità.

CRITERIO	MODALITÀ DI ATTRIBUZIONE	MAX
A — Offerta economica	Punteggio = $8 \times (\text{Offerta}_i / \text{Offerta}_{\text{max}})$	8
B — Attività di bar e somministrazione	Attività offerta: 4 pt · Servizio al tavolo / trattoria: +2 pt	6
C — Orari di apertura e stagionalità (apertura annuale almeno 6gg/7, orario serale/festivo/lunedì)	Offerta completa: 18 pt · Parziale: 10 pt · Minima: 5 pt	18
D1 — Produzione propria di pane e prodotti da forno (pane, dolci, pasticceria)	Produzione giornaliera: 15 pt · Periodica: 8 pt	15
D2 — Prodotti locali/certificati e rivendita alimentare (minimarket, gastronomia, prodotti a km0/BIO/DOP/IGP)	Offerta strutturata e documentata: 20 pt · Parziale: 10 pt	20
E — Servizi di prossimità alla comunità (ritiro pacchi/corrieri, pagamento bollette, consegna a domicilio, valorizzazione parco)	Offerta strutturata su più servizi: 17 pt · Parziale/limitata: 8 pt	17
F — Esperienza pregressa documentata in attività analoghe	Oltre 5 anni: 16 pt · Da 2 a 5 anni: 10 pt · Fino a 2 anni: 5 pt	16
PUNTEGGIO MASSIMO COMPLESSIVO		100

Ai fini del criterio A, per "Offerta_i" si intende il canone mensile offerto dal singolo concorrente (o, in caso di offerta modulata ai sensi dell'art. 2, il valore medio mensile sui 6 anni) e per "Offerta_{max}" il valore più elevato tra tutte le offerte economiche pervenute e ammesse alla procedura. Il punteggio è ricalcolato dalla Commissione dopo l'apertura di tutte le buste economiche.

In caso di parità di punteggio complessivo, è preferito il candidato che abbia ottenuto il punteggio più elevato nei criteri D1 e D2 (Prodotti da forno e alimentari). In caso di ulteriore parità, si procede per sorteggio alla presenza dei candidati interessati.

Art. 9 — Obblighi del concessionario

Il concessionario è tenuto, per tutta la durata della concessione, a:



- Mantenere operativi tutti i servizi e le attività dichiarati in sede di offerta e valutati in applicazione della griglia di cui all'art. 8;
- Presentare, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, copia delle autorizzazioni e delle licenze acquisite o documentazione attestante l'avvio dei relativi procedimenti amministrativi
- Rispettare tutte le norme igienico-sanitarie, di sicurezza sui luoghi di lavoro e di tutela del consumatore applicabili alle attività esercitate
- Provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria dei locali, mantenendoli in stato di decoro e buona conservazione
- Mantenere in efficienza gli arredi e le attrezzature ricevuti in comodato d'uso gratuito, provvedendo a proprie spese alla manutenzione, riparazione o sostituzione, anche per normale deterioramento d'uso, secondo quanto previsto dall'art. 1
- Consentire sopralluoghi e verifiche da parte dell'Amministrazione comunale, previo congruo preavviso salvo motivate esigenze di urgenza
- Presentare, entro il 31 gennaio di ogni biennio, una relazione sull'attività svolta, con indicazione dei servizi erogati e del numero di utenti serviti
- Non subaffittare né cedere a terzi, neppure parzialmente, la concessione senza preventiva autorizzazione scritta del Comune

Art. 10 — Revoca della concessione

Il Comune si riserva la facoltà di revocare la concessione, con deliberazione motivata della Giunta Comunale, nei seguenti casi:

- Mancata attivazione o interruzione ingiustificata, oltre 60 giorni, dei servizi essenziali dichiarati in sede di offerta
- Morosità nel pagamento del canone per due mensilità consecutive
- Violazione grave e reiterata degli obblighi di cui all'art. 9
- Grave pregiudizio arrecato all'immagine e al decoro dell'Ente
- Sopravvenute ragioni di interesse pubblico, debitamente motivate

Nei casi di inadempimento non grave, l'Amministrazione procede previa diffida formale con assegnazione di un termine non inferiore a 15 giorni per la regolarizzazione.

Art. 11 — Trattamento dei dati personali

I dati personali forniti dai partecipanti sono trattati dal Comune di Labro, in qualità di titolare del trattamento, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. n. 196/2003, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura selettiva e agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione.

Art. 12 — Disposizioni finali

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune di Labro, sul sito istituzionale nella sezione "Bandi e Avvisi" e affisso in luoghi pubblici del territorio comunale.



Per informazioni e chiarimenti: Segreteria Comunale del Comune di Labro, tel. 0746.636134, PEC protocollo@pec.comune.labro.ri.it.

Responsabile del procedimento ai sensi della L. n. 241/1990: Geom. Fabio Stentella.

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta sia ritenuta idonea o congrua rispetto agli obiettivi del presente avviso, ovvero di revocare il presente avviso per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, senza che i candidati possano vantare pretese o indennizzi di sorta.

Il Responsabile di Area Tecnica
Geom. Fabio Stentella



fabio stentella
01/10/2026 12:35:36 UTC+0200

