



COMUNE  
DI CERVIA

**SETTORE CULTURA, TURISMO E  
SERVIZI AL CITTADINO**  
Servizio: **PATRIMONIO**

Proposta n. 10136 del 29/01/2018

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**  
con visto di regolarità contabile

**N. 130 del 29/01/2018**

OGGETTO:

**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE  
DELL’ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE ALL’INTERNO  
DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO “CIRCOLO PESCATORI  
(\*)**

#### **LA DIRIGENTE DEL SETTORE**

Nell’esercizio dei poteri che Le derivano dagli artt. 107 co. 1, 2 e 3 e 183 co. 9 del D. Lgs. n. 267/2000 e dall’art. 53 dello Statuto Comunale ed in applicazione dell’art. 21 del vigente regolamento di contabilità;

#### **Viste**

- la delibera di C.C. n. 57 del 25.09.2017 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2018 – 2020 e la delibera di C.C. n. 82 del 20.12.2017 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2018 – 2020;
- la delibera di C.C. n. 88 del 20.12.2017 con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione Finanziario 2018 – 2020 e i relativi allegati predisposti ai sensi del D. Lgs. 118/2011 e del D. Lgs. 267/2000;
- la delibera di G.C. n. 251 del 28.12.2017 con la quale sono stati approvati il Piano della Performance 2018-2020 e il Piano Esecutivo di Gestione 2018-2020 (parte contabile);

#### **Premesso**

- che L’Amministrazione Comunale è proprietaria dell’immobile denominato “Circolo Pescatori”, sito a Cervia, zona Borgomarina, in Via Nazario Sauro 1, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 26, particella 2367 sub 1, sub 2 e sub 3 e qualificato nei registri dei beni immobili di proprietà del Comune di Cervia in parte quale bene indisponibile (cod. patrimoniale n. 0154);
- che l’immobile è attualmente in uso:
  - in parte, come meglio evidenziato nella planimetria allegata allo stesso contratto, alla Società Le Vele S.A.S. di Pirini Paola & c. in forza del contratto rep. **9103/2009** di concessione del servizio di gestione dell’attività di somministrazione alimenti e bevande all’interno dei locali denominati “Circolo dei Pescatori” per una durata di 6 anni, dal 01.02.2009 al 31.01.2015, rinnovato per ulteriori 3 anni dal 01.02.2015 al 31.01.2018 con determina dirigenziale n. 27 del 19.01.2015;
  - in parte, all’interno degli stessi locali concessi alla società “Le Vele” SAS, compreso l’annesso portico di pertinenza, al Circolo Ricreativo Pescatori Cervia “La Pantofla” in forza

del contratto rep. **11439/2017** (Allegato **G**) Convenzione con il Circolo Ricreativo Pescatori Cervia "La Pantofla" per la promozione e valorizzazione della cultura, del folclore e delle tradizioni della pesca e del mare, avente scadenza il 31.12.2019;

- in parte, come meglio evidenziato nella planimetria allegata allo stesso contratto, alle Coop. Pescatori "Penso Luigi" e "La Fenice" in forza del contratto rep. **10382/2013** di concessione in uso di due locali facenti parte dell'immobile in oggetto, rinnovato fino al 14.04.2019;
- che è inoltre attiva la Convenzione tra Comune di Cervia, Circolo Ricreativo Pescatori "La Pantofla" e "Le Vele" SAS di Pirini Paola & C. per coordinare le attività per l'uso dell'immobile denominato "Circolo Pescatori" e per la somministrazione di alimenti e bevande al suo interno rep. 9207/2009, con scadenza il 31.01.2018;
- che la scadenza del contratto rep. 9103/2009 di concessione a favore della società Le Vele S.A.S. di Pirini Paola & c. è prevista per il 31.01.2018;

**Evidenziato** che la Convenzione rep. 11439/2017 con il Circolo Ricreativo Pescatori Cervia "La Pantofla" prevede, tra l'altro, quanto segue:

- che il Circolo Ricreativo Pescatori metta a disposizione del Comune gli arredi e le attrezzature di sua proprietà come da elenco allegato allo stesso contratto rep. 11439/2017, convenendo al riguardo che tali attrezzature sono utilizzate per gli scopi indicati nello stesso art. 2;
- che il Circolo Ricreativo Pescatori debba svolgere un costante lavoro di monitoraggio e di verifica dell'attività di ristorazione svolta dal gestore e di rapporto quotidiano con il soggetto gestore di tale attività, individuato a seguito di procedura pubblica, espletata direttamente dall'Amministrazione Comunale (art. 3);
- il Comune di Cervia metta a disposizione alcuni locali facenti parte dell'immobile in oggetto, nel rispetto del contratto rep. 9207/2009 "Convenzione tra Comune di Cervia, Circolo Ricreativo Pescatori 'La Pantofla' e l'attuale gestore, Le Vele S.A.S. di Pirini Paola & C., per coordinare le attività per l'uso dell'immobile denominato 'Circolo Pescatori' e per la somministrazione di alimenti e bevande al suo interno", convenendo al riguardo che:
  1. tali locali debbono essere adibiti ed utilizzati per scopi e finalità di carattere ricreativo e culturale, nonché per scopi e finalità previsti nello Statuto del Circolo Ricreativo Pescatori con particolare riferimento ad attività di valorizzazione della cultura, del folclore e delle tradizioni marinare locali;
  2. all'interno della struttura e relative pertinenze è consentito l'utilizzo dei locali per l'esercizio di attività di ristorazione tipica marinara e/o bar, il cui gestore, già a decorrere dall'anno 2009, viene definito dall'Amministrazione Comunale a seguito di procedura ad evidenza pubblica, sulla base di un Capitolato concordato con l'Associazione, con particolare riferimento alle regole della cucina marinara da salvaguardare; in considerazione del fatto che il Circolo Ricreativo Pescatori è proprietario delle attrezzature e dei beni di consumo utilizzati per l'attività di ristorazione, elementi non secondari per il rispetto e la salvaguardia delle caratteristiche culturali fortemente connesse a tale attività. Ai fini della salvaguardia di cui sopra, si concorda di procedere ad una convenzione fra le tre parti coinvolte (Amministrazione Comunale, Associazione Culturale e gestore attività di ristorazione individuato a seguito di procedura ad evidenza pubblica); al fine di riconoscere l'esperienza il Circolo Ricreativo Pescatori e salvaguardare la dignità del lavoro compiuto, un membro designato dall'Associazione fa parte di diritto della commissione di gara;

**Confermata** l'intenzione dell'Amministrazione di proseguire nello sviluppo delle potenzialità turistiche, culturali ed economiche legate alla tradizione della pesca e ai luoghi più significativi del territorio Cervese e della storia ad essi legata, e di procedere, anche al fine di valorizzare in termini economici il patrimonio comunale, e previo esperimento di pubblica gara, all'affidamento della gestione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande all'interno dei locali in oggetto;

**Dato atto** che si tratta di un contratto attivo ex art. 4, D. Lgs. 50/2016;

**Ritenuto**

- di procedere all'individuazione del contraente mediante procedura ad evidenza pubblica, **con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa** e di individuare gli elementi di valutazione delle offerte come da documento allegato al presente atto "Elementi di valutazione delle offerte" da pubblicare (Allegato **C**);
- di disciplinare l'affidamento della gestione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande nei locali facenti parte dell'immobile denominato "Circolo Pescatori" meglio descritto in premessa, locali individuati nell'allegata planimetria (Allegato **B** – Planimetria) e in base alle condizioni contenute nell'allegato Capitolato (Allegato **A** – Capitolato) e alle condizioni di cui all'Allegato **D** "Condizioni per la gestione" e all'Allegato **E** "Listino prezzi", che potrà essere aggiornato annualmente in base all'aumento ISTAT in accordo con il Circolo e l'Amministrazione Comunale, documenti predisposti con l'accordo del Circolo Ricreativo Pescatori "La Pantofla" ;
- considerando che il Circolo Ricreativo Pescatori "La Pantofla", è proprietario delle attrezzature, degli arredi e dei beni di consumo utilizzati per l'attività di ristorazione elencati nel documento "*Stima beni e attrezzature di proprietà del Circolo Ricreativo Pescatori Cervia "La Pantofla"*" (Allegato **F**), elementi non secondari per il rispetto e la salvaguardia delle caratteristiche culturali fortemente connesse all'attività, di disporre la sottoscrizione di una specifica e separata Convenzione fra le tre parti coinvolte (Amministrazione Comunale, Circolo Ricreativo Pescatori "La Pantofla", Nuovo Gestore da individuarsi con la presente procedura di gara), Convenzione che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato **H**);
- di stabilire che l'immobile deve essere destinato **esclusivamente** all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, previa autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici da ottenersi ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Comunale di Igiene per ciascuna specifica attività, 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, delle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico;

**Ritenuto** di stabilire:

- che potranno partecipare alla gara gli operatori economici di cui agli artt. 45 del D.lgs n. 50/2016 ed i raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari non ancora costituiti ai sensi dell'art. 48 del D.lgs n. 50/2016, in possesso dei seguenti requisiti:
  - requisiti previsti dall'art. 6 della Legge Regionale del 26 luglio 2003, n. 14 per l'esercizio dell'attività in oggetto;
  - aver conseguito un'esperienza di almeno 3 anni anche non continuativi, nel quinquennio antecedente la pubblicazione del bando di gara (2013/2017), con riferimento all'attività di somministrazione alimenti e bevande, aver realizzato nel triennio 2015/2016/2017 un volume complessivo di **ricavi** nello svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande di importo non inferiore a € 210.000,00 IVA esclusa e essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande; i requisiti possono essere posseduti dal raggruppamento cumulativamente, la mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria;
  - iscrizione alla C.C.I.A.A.;
  - requisiti generali di cui all'art. 80 del D.lgs n. 50/2016;
  - che al fine di elaborare un'idea progettuale sostenibile, considerando la necessità di prendere visione dei locali e degli arredi ed attrezzature esistenti e di conoscere il luogo e il

contesto edilizio, urbanistico e commerciale del locale, i partecipanti alla gara dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo per prendere visione dei locali previo appuntamento da concordare con il Servizio Patrimonio (Tel. 0544/979133; Responsabile: Ing. Pietro Azzarone);

- ai fini della partecipazione alla gara, il concorrente dovrà costituire una cauzione ai sensi dell'art. 103 del D.lgs n. 50/2016 a garanzia dell'offerta, commisurata all'importo del canone posto a base d'asta per la terza annualità contrattuale; la cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della locazione; in caso di inadempienze dell'aggiudicatario, la cauzione verrà incamerata a titolo di penale;
- le informazioni di carattere tecnico potranno essere richieste al Servizio Patrimonio (Ing. Pietro Azzarone) esclusivamente per iscritto inviando i quesiti via pec all'indirizzo *comune.cervia@legalmail.it*; le mail dovranno avere il seguente oggetto: "Quesiti gara Via Nazario Sauro 1", e dovranno essere inviate entro e non oltre la data indicata nel Bando. Le relative risposte, qualora riscontrate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito internet del Comune di Cervia al fine di renderle disponibili a tutti gli interessati;

**Ritenuto** inoltre di quantificare, considerato l'utilizzo della struttura nella complessità dei tre soggetti che attualmente ne fruiscono, il Circolo Ricreativo Pescatori, il nuovo Affidatario, le Cooperative Pescatori "Penso Luigi" e "La Fenice", al fine di favorire l'utilizzo della stessa in una connotazione ampia di identità culturale e turistica, dei vincoli imposti dal capitolato e dell'obiettivo più generale di proseguire nella qualificazione del nostro Centro Storico e del quartiere Borgomarina, mantenendo la nuova attività aperta per l'intera durata del contratto, di stabilire un canone annuo, soggetto ad IVA ed al quale andrà aggiunto l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, da porre a base d'asta di **€ 70.000,00**;

**Dato atto** che il canone risultante all'esito della gara verrà introitato al capitolo **30100.03.315103004** – "CANONE CONCESSIONE SERVIZIO GESTIONE SOMM. ALIM. E BEV. (IVA)" degli esercizi di competenza;

**Stabilito** di **dare mandato** al Servizio Contratti-Appalti di predisporre Bando di gara e suoi allegati sulla base di quanto stabilito nella presente determinazione;

**Stimata** in **€ 1.200,00** la spesa relativa alle pubblicazioni del Bando di gara, da effettuarsi ai sensi di legge;

**Dato atto** che tale spesa trova copertura finanziaria con imputazione al capitolo **01021.03.112321005 "Altri servizi amministrativi"** del Bilancio **2018**;

**Ritenuto** infine di lasciare l'attività di somministrazione alimenti e bevande all'interno dei locali del "Circolo Pescatori" nella disponibilità dell'attuale titolare del contratto rep. 9103/2009 fino al 13.05.2018 e per tutta la durata della presente gara, per dare continuità all'utilizzo dell'immobile, fino all'individuazione del nuovo Gestore;

**Quantificato** pertanto in **€ 32.619,10** (IVA 22% inclusa) l'importo del canone aggiornato per il periodo 01.02.2018/13.05.2018;

**Verificata** la legittimità, regolarità e correttezza del presente atto ai sensi del vigente regolamento comunale sui controlli interni;

**Accertato** che, ai sensi del comma 8 dell'art. 183 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. – TUEL, il programma dei conseguenti pagamenti dell'impegno di spesa, di cui al presente provvedimento, è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con le regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio", introdotte dai commi 707 e seguenti dell'art. 1 della Legge n. 208/2015 (c.d. Legge di stabilità 2016);

## **DETERMINA**

Per i motivi espressi in premessa:

1. di **procedere** all'affidamento della gestione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande all'interno dei locali individuati nella planimetria allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato **B**), locali facenti parte dell'immobile di proprietà

comunale denominato "Circolo Pescatori" sito a Cervia, zona Borgomarina, in Via Nazario Sauro 1, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 26, particella 2367 sub 1, sub 2 e sub 3, mediante procedura ad evidenza pubblica, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base degli elementi di valutazione delle offerte individuati nel documento "Elementi di valutazione delle offerte" che, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, si approva (Allegato **C** – *Elementi di Valutazione delle offerte*);

2. di **stabilire** al riguardo che:

- a) l'affidatario dovrà corrispondere un canone annuo soggetto ad IVA (al quale andrà aggiunto l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale) da determinarsi in applicazione di un'unica percentuale in rialzo calcolata sulla base d'asta di € 70.000,00;
- b) l'affidamento verrà disciplinato in base alle condizioni contenute nel Capitolato (Allegato **A**) e nei documenti "Modalità di gestione" e "Listino Prezzi" predisposti in accordo con il Circolo Ricreativo Pescatori ai sensi dell'art. 4 della Convenzione rep. 11429/2017 sopra citata, Capitolato che, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, si approva assieme a tutti i suoi allegati:
  - Allegato **B** – *Planimetria*,
  - Allegato **D** – *Modalità di gestione*,
  - Allegato **E** – *Listino Prezzi*,
  - Allegato **F** – *Stima beni e attrezzature di proprietà del Circolo Ricreativo Pescatori Cervia "La Pantofla"*,
  - Allegato **G** – *Convenzione a tre*,
  - Allegato **H** – *Convenzione rep. 11439/2017 tra Comune e Circolo Ricreativo Pescatori Cervia "La Pantofla"*;
- c) potranno partecipare alla gara gli operatori economici di cui agli artt. 45 del D. Lgs n. 50/2016 ed i raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari non ancora costituiti ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs n. 50/2016, in possesso dei seguenti requisiti:
  - requisiti previsti dall'art. 6 della Legge Regionale del 26 luglio 2003, n. 14 per l'esercizio dell'attività in oggetto;
  - aver conseguito un'esperienza di almeno 3 anni anche non continuativi, nel quinquennio antecedente la pubblicazione del bando di gara (2013/2017), con riferimento all'attività di somministrazione alimenti e bevande, aver realizzato nel triennio 2015/2016/2017 un volume complessivo di ricavi nello svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande di importo non inferiore a € 210.000,00 IVA esclusa e essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande; i requisiti possono essere posseduti dal raggruppamento cumulativamente, la mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria;
  - iscrizione alla C.C.I.A.A.;
  - requisiti generali di cui all'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016;
  - gli interessati, per partecipare alla gara, dovranno rendere le seguenti dichiarazioni:
  - specificazione della tipologia di attività che si intende esercitare all'interno dell'immobile;
- d) l'immobile verrà concesso nello stato di fatto in cui si trova e che ogni eventuale intervento di adeguamento dei locali necessario all'esercizio dell'attività proposta sarà a totale carico dell'aggiudicatario;
- e) al fine di elaborare un'idea progettuale sostenibile, considerando la necessità di prendere visione dei locali e degli arredi ed attrezzature esistenti e la necessità di

conoscere il luogo e il contesto edilizio, urbanistico e commerciale del locale, i partecipanti alla gara dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo per prendere visione del locale previo appuntamento da concordare con il Servizio Patrimonio (Tel. 0544/979133; Responsabile: Ing. Pietro Azzarone);

- f) ai fini della partecipazione alla gara, il concorrente dovrà costituire una cauzione ai sensi dell'art. 103 del D.lgs n. 50/2016 a garanzia dell'offerta, commisurata all'importo del canone posto a base d'asta per la terza annualità contrattuale; la cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della locazione; in caso di inadempienze dell'aggiudicatario, la cauzione verrà incamerata a titolo di penale;
- g) le informazioni di carattere tecnico potranno essere richieste al Servizio Patrimonio (Ing. Pietro Azzarone) esclusivamente per iscritto inviando i quesiti via pec all'indirizzo *comune.cervia@legalmail.it*; le mail dovranno avere il seguente oggetto: "Quesiti gara Via Nazario Sauro 1", e potranno essere inviate entro e non oltre la data indicata nel Bando. Le relative risposte, qualora riscontrate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito internet del Comune di Cervia al fine di renderle disponibili a tutti gli interessati;
3. di **nominare** quale Responsabile Unico del procedimento il Responsabile del Servizio Patrimonio, Ing. Pietro Azzarone;
4. di **dare** inoltre **mandato** al RUP di procedere alla gestione di ogni fase della gara in oggetto;
5. di **dare atto** infine che il presente provvedimento ha validità fino alla eventuale adozione di provvedimento di modifica;
6. di **rimandare** ad un successivo atto gli accertamenti relativi all'entrata derivante dal canone sopra citato al capitolo **30100.03.315103004** – "CANONE CONCESS. SERVIZIO GESTIONE SOMM. ALIM. E BEV. (IVA)" degli esercizi di competenza;
7. di **demandare** al competente Servizio Contratti la predisposizione del bando di gara e dei relativi allegati, disponendo la pubblicazione del bando, procedendo:
- a) alla pubblicazione per estratto del Bando su due quotidiani locali;
- b) alla pubblicazione in forma integrale del Bando all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune per 30 giorni;
8. di **impegnare** la spesa di **€ 1.200,00** al cap. **01021.03.112321005** "Altri servizi amministrativi" del Bilancio **2018** per la pubblicazione del Bando di gara di cui al precedente punto 7;
9. di **dare atto** che le spese relative alla pubblicazione del Bando:
- verranno liquidate e pagate a cura del competente Servizio Contratti, su presentazione di regolari fatture, a trenta giorni dalla data di ricevimento;
  - sono assoggettate all'applicazione della legge n. 136/2010 (così come modificata dalla Legge 17 dicembre 2010, n. 217) in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
10. di **lasciare** l'attività di somministrazione alimenti e bevande all'interno dei locali del "Circolo Pescatori" nella disponibilità dell'attuale titolare del contratto rep. 9103/2009 fino al 13.05.2018 e per tutta la durata della presente gara, per dare continuità all'utilizzo dell'immobile, fino all'individuazione del nuovo Gestore, **dando mandato** al Servizio Contratti di curare tutti i relativi adempimenti contattuali;
11. di **approvare** in **€ 32.619,10** (IVA 22% inclusa) l'importo del canone aggiornato per il periodo 01.02.2018/13.05.2018 dovuto dalla Società Le Vele S.A.S. di Pirini Paola & c. (C.F. e P.IVA 01480460391), per la concessione del servizio di gestione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande all'interno dei locali denominati "Circolo dei Pescatori";
12. di **accertare** tale somma al capitolo **30100.03.315103004** – "CANONE CONCESS. SERVIZIO GESTIONE SOMM. ALIM. E BEV. (IVA)" del Bilancio **2018**;
13. di **dare atto** che il termine previsto per la scadenza dell'incasso è il **13.05.2018**.

La Dirigente  
Daniela Poggiali / INFOCERT SPA

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate*