

CITTA' DI MATERA

SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA TURISMO E CINEMA

DETERMINAZIONE RCG N° 2633/2026 DEL 02/09/2026

N° DetSet 462/2026 del 02/09/2026

Dirigente: GIULIA MANCINO

OGGETTO: Procedura aperta per l'assegnazione, mediante concessione amministrativa ex artt. 826 e 828 c.c., dei locali e aree esterne di pertinenza dell'hub "Terminal bus" in via Don L. Sturzo. Approvazione atti e indizione gara.

CIG: 0000000000

ATTESTAZIONE REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

(art. 147-bis D,Lgs n. 267/2000)

Il Dirigente GIULIA MANCINO, con la sottoscrizione del presente provvedimento in ordine alla determinazione di cui all'oggetto, attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs n. 267/2000.

N.B. Il relativo documento informatico originale è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____

attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° RCG 2633/2026, composta da n°..... fogli, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Matera, _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- la Legge n. 208/2015 ha finanziato la nomina di Matera “Capitale Europea della Cultura 2019”, istituendo i fondi e stabilendo le modalità per la realizzazione degli interventi correlati a tale nomina;
- l'art. 6 del D.lgs. n. 88/2016, recante “*Disposizioni in materia di risorse aggiuntive ed interventi speciali per la rimozione di squilibri economici e sociali, a norma dell'articolo 16 della legge 5 maggio 2009, n. 42*”, ha disposto, allo scopo di accelerare la realizzazione dei connessi interventi speciali, la stipula di un “Contratto Istituzionale di Sviluppo” (CIS) tra il Ministro delegato – d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze e con gli altri Ministri interessati – le Regioni e le amministrazioni competenti per la distribuzione delle risorse del Fondo di Sviluppo e Coesione (FSC) assegnate dal CIPE e l'individuazione di responsabilità, tempi e modalità di attuazione degli interventi medesimi;
- il Comune di Matera, in data 26 settembre 2019, ha stipulato il Contratto Istituzionale di Sviluppo “Matera Capitale Europea della Cultura 2019” con i soggetti ivi indicati, ai sensi dell'art. 7, comma 1-bis del D.L. n. 91/2017, convertito con modificazioni dalla Legge n. 123/2017, con cui è stato, tra l'altro, individuato quale soggetto attuatore l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo di impresa S.p.A. (INVITALIA S.p.A.);
- nell'ambito degli interventi individuati per la candidatura della città di Matera a “Capitale Europea della Cultura 2019”, l'Amministrazione comunale ha programmato i lavori di “Riqualficazione del sistema viario Serra Rifusa - Villa Longo - via Don Luigi Sturzo (stazione bus) - via San Pardo” che sono consistiti, precisamente, nella sistemazione delle aree già adibite a parcheggi auto e stazione autobus, nella realizzazione di un manufatto edilizio (hub) a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, nella realizzazione e riqualficazione di aree verdi, nell'implementazione dell'impianto di pubblica illuminazione nell'area interessata dall'intervento e in via Nazionale;
- in data 21/11/2023 il soggetto attuatore INVITALIA S.p.A. ha consegnato l'opera a questo ente, giusta verbale sottoscritto in pari data dal Direttore dei Lavori, dall'Impresa appaltatrice e da un Funzionario comunale;
- l'immobile oggetto della presente concessione è censito al foglio 68, particella 1243, sub 1 come da planimetria allegata al presente bando - disciplinare, e consta di 11 locali ubicati al piano terra del fabbricato, catastalmente destinati a caffetteria, infopoint, servizi igienici, deposito; all'esterno sono dislocati, compresi nel compendio immobiliare, uno spazio coperto da tettoia e aree verdi pertinenziali, da poter utilizzare anche per l'allocazione di tavolini e arredi da esterno, conformemente alla vigente speciale disciplina regolamentare (Regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con D.C.C. n. 7 dell'11/02/2021);
- il terminal bus è stato realizzato con l'obiettivo di disciplinare il traffico urbano ed extraurbano, in modo da decongestionare e razionalizzare il flusso della mobilità pubblica e privata orbitante attorno alla città;
- l'infrastruttura in questione rientra nell'ambito del patrimonio indisponibile del Comune di Matera in quanto destinata in via esclusiva ad attività di interesse generale a supporto del trasporto pubblico ed alla mobilità come, peraltro, indicato dalla categoria d'uso di tipo speciale E/1 “*Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei*” in cui risulta accatastata;

ATTESO CHE:

- con Deliberazione della G.C. n. 150/2026 del 05/06/2026, ad oggetto “**AFFIDAMENTO, MEDIANTE CONCESSIONE AMMINISTRATIVA, DEI LOCALI E AREE ESTERNE DI PERTINENZA DELL'HUB “TERMINAL BUS” A SUPPORTO DELLA MOBILITÀ E A SERVIZIO DELL'AREA DI SOSTA BUS IN VIA DON LUIGI STURZO. NUOVO ATTO DI INDIRIZZO.**”, al cui integrale contenuto si fa espresso rinvio, si è stabilito, tra l'altro:
 - che i fini istituzionali che l'Amministrazione comunale intende perseguire mediante l'utilizzo del terminal bus di via Don Luigi Sturzo sono quelli di riduzione del traffico cittadino e di implementazione dei servizi di accoglienza e ristoro per gli utenti;

- che è interesse dell'Amministrazione comunale garantire la sicurezza degli utenti nonché l'igiene, il decoro, la cura e la conduzione del compendio immobiliare (locali + aree esterne) nell'ottica della sostenibilità dei relativi costi;
- di procedere all'affidamento di una concessione di beni a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 826 c.c., della durata di 6 anni (rinnovabili per ulteriori 6 anni), previo espletamento di una procedura aperta, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con una pesatura dell'offerta tecnica e di quella economica pari, rispettivamente, a 70/100 punti e a 30/100 punti (rialzo percentuale sul canone a base di gara);
- che le attività consentite sono: i servizi di accoglienza e ristoro con somministrazione di alimenti e bevande, anche di tipo automatizzato, con la possibilità di utilizzare lo spazio esterno sottostante la tettoia e l'area verde adiacente per l'allocazione di tavolini, sedie, stalli per biciclette e monopattini, piccola area giochi (secondo le indicazioni/prescrizioni del competente Ufficio Verde Urbano di cui alla nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026); rivendita di biglietti; deposito bagagli; infopoint;
- che le attività vietate sono: l'installazione di videogiochi, slot machines e altre apparecchiature legate al gioco d'azzardo, e, in ogni caso, tutte le attività che comportino la modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare
- che gli oneri minimi a carico del concessionario sono: l'apertura della sala d'attesa e dei servizi igienici almeno nelle fasce orarie, anche eventualmente notturne, in cui sono previsti gli arrivi e le partenze delle autolinee extraurbane; la pulizia degli spazi interni accessibili al pubblico almeno una volta al giorno tutti i giorni della settimana; cura e manutenzione delle aree verdi di pertinenza come da prescrizioni dell'Ufficio Verde oggi indicate nella nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026; la cura e manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti; intestazione/voltura e pagamento di utenze, tasse e imposte;
- che per la partecipazione alla procedura di gara ciascun concorrente dovrà essere in possesso dell'abilitazione richiesta dalla legge per lo svolgimento delle attività che intende proporre nell'offerta tecnica, ovvero impegnarsi ad ottenerla entro 6 mesi dall'aggiudicazione, pena la decadenza e lo scorrimento della graduatoria;
- di dare mandato al Dirigente del Servizio Patrimonio di provvedere ad ogni adempimento connesso e conseguente all'adozione della predetta D.G.C. n. 150/2026;
- in attuazione della citata delibera di indirizzo, occorre, pertanto, procedere all'indizione di apposita procedura aperta finalizzata all'individuazione di un operatore economico in possesso dei requisiti di ordine generale e di ordine richiesti dal bando-disciplinare;

DATO ATTO CHE, a tal fine:

- l'Ing. Rosa Fusano, ingegnere gestionale del Settore OO.PP. – Servizio SUA comunale, ha provveduto a redigere la Relazione di stima del canone (Allegato G del bando – disciplinare) determinato in € 7.044,79/anno tenendo conto, da un lato, delle quotazioni immobiliari effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per analoghe categorie di immobili e, dall'altro, di criteri di valutazione finalizzati alla massimizzazione del valore pubblico e sociale dell'immobile;
- l'Ufficio Verde comunale ha predisposto un Disciplinare contenente le prescrizioni per il corretto utilizzo e manutenzione del verde di pertinenza dell'immobile, giusta nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026, che costituisce parte integrante della documentazione di gara e allegato del bando – disciplinare (Allegato F – Disciplinare utilizzo aree verdi);
- il Responsabile del Procedimento ha redatto i seguenti atti di gara, allegati al presente provvedimento:
 - Schema di Bando – Disciplinare di gara;
 - Allegato A – Modello istanza di partecipazione e connesse dichiarazioni;
 - Allegato B – Patto di integrità;
 - Allegato C – Modello dichiarazione di avvenuta presa visione dei luoghi;
 - Allegato D – Schema di contratto;
 - Allegato E – Modello offerta economica;

- sono stati predisposti i seguenti atti tecnici relativi all'immobile, quali allegato del bando – disciplinare, depositati agli atti d'ufficio:
 - Allegato H – Atti tecnici degli impianti;
 - Allegato I – Planimetrie;

PRECISATO CHE:

- la tipologia contrattuale della concessione amministrativa è stata individuata al fine di avviare la gestione dell'immobile in parola anche in assenza di dati storici e di mercato utili a stimare con ragionevole attendibilità la domanda e i flussi di cassa che i servizi ivi svolti possano effettivamente produrre;
- mediante la gestione in parola verranno, quindi, verificati la sostenibilità della gestione dei locali e delle aree esterne del compendio immobiliare denominato "Terminal bus", i flussi effettivi di utenti e il grado di apprezzamento delle attività svolte, e, a conclusione del periodo di gestione, l'opportunità di effettuare successive e ulteriori valutazioni;
- il Concessionario assume, in ogni caso, la responsabilità piena ed esclusiva della gestione dell'immobile, senza poter pretendere alcunché dal Concedente qualora la stessa dovesse risultare non sostenibile;

DATO ATTO CHE:

- ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 comma 1 del D.lgs. n. 36/2023 e dell'art. 192 del D.lgs. n. 267/2000, gli elementi essenziali del procedimento in parola sono quelli di seguito riportati:
 - **Oggetto del contratto:** affidamento, mediante concessione amministrativa, dei locali e aree esterne di pertinenza dell'hub a supporto della mobilità e a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo;
 - **Tipologia contrattuale:** la forma del contratto è quella della concessione amministrativa di bene pubblico indisponibile ex artt. 826 e 828 c.c.;
 - **Procedura di gara:** la scelta del soggetto concessionario avverrà a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica, da svolgersi secondo i criteri e le modalità indicati nel R.D. 23 maggio 1924, n. 827, nonché nel D.lgs. n. 36/2023, ove e in quanto compatibili;
 - **Valore del contratto e importo a base di gara:** il valore del contratto è pari a € 42.268,74 (valore annuo a base di gara moltiplicato per 6 anni); l'importo a base di gara, al rialzo, è costituito dal canone annuo pari a € 7.044,79;
 - **Criterio di aggiudicazione:** il contratto di concessione in uso verrà aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con una pesatura dell'offerta tecnica e di quella economica pari, rispettivamente, a 70/100 punti e a 30/100 punti (rialzo percentuale sul canone a base di gara);
 - **Durata:** il contratto di concessione amministrativa avrà una durata di 6 anni, rinnovabili con provvedimento espresso per la stessa durata di anni 6;
 - **Attività consentite al concessionario nell'hub (locali + aree esterne pertinenti):** servizi di accoglienza e ristoro con somministrazione di alimenti e bevande, anche di tipo automatizzato, con la possibilità di utilizzare lo spazio esterno sottostante la tettoia e l'area verde adiacente per l'allocazione di tavolini, sedie, stalli per biciclette e monopattini, piccola area giochi (secondo le indicazioni/prescrizioni del competente Ufficio Verde Urbano di cui alla nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026); rivendita di biglietti; deposito bagagli; infopoint;
 - **Attività vietate:** è tassativamente vietata l'installazione di videogiochi, slot machine e altre apparecchiature legate al gioco d'azzardo. Sono vietate le attività che comportino la modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare;
 - **Oneri minimi a carico del concessionario:** apertura della sala d'attesa e dei servizi igienici almeno nelle fasce orarie, anche eventualmente notturne, in cui sono previsti gli arrivi e le partenze delle autolinee extraurbane; pulizia degli spazi interni accessibili al pubblico almeno una volta al giorno tutti i giorni della settimana; cura e manutenzione

delle aree verdi di pertinenza come da prescrizioni dell'Ufficio Verde oggi indicate nella nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026; cura e manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti; intestazione/voltura e pagamento di utenze, tasse e imposte;

- **Obblighi del concessionario:** il concessionario dovrà impegnarsi a garantire la sicurezza e la quiete; contrastare l'abuso di alcol all'interno dei locali concessi in uso, con particolare riferimento all'identificazione dei minori e alla gestione di eventuali clienti in stato di alterazione psicofisica;
- **Clausole essenziali e penalità:** quelle indicati nel bando-disciplinare e nei relativi allegati, e in tutta la documentazione di gara;
- **CIG:** il codice CIG verrà acquisito in fase di gara mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale *Appalti&Contratti* in dotazione all'ente, ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari;

RITENUTO, quindi, di indire la gara finalizzata alla scelta del concessionario dell'immobile in parola mediante procedura aperta, ai sensi del R.D. 827/1924 e dell'art. 71 del D.lgs. n. 36/2023, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del D.lgs. n. 36/2023;

DATO ATTO, ALTRESÌ, CHE:

- la procedura di gara verrà gestita attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale certificata *Appalti&Contratti* in dotazione all'ente;
- l'endoprocedimento di gara verrà gestito dal Servizio Patrimonio, trattandosi si procedura esclusa dall'applicazione del codice degli appalti ai sensi della Delibera ANAC n. 584/2023;
- il Responsabile del presente Procedimento è il sottoscritto Dirigente del Servizio Patrimonio;

VISTI:

- il D.lgs. n. 36/2023;
- l'art. 3 della L. n. 136/2010;
- il D.lgs. 118/2011 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto e il Regolamento di organizzazione dell'Ente;
- la Delibera del C.C. n. 55 del 23/12/2025 con la quale è stato approvato il DUP 2026/2028 e ss.mm.ii.;
- la Delibera del C.C. n. 64 del 30/12/2025 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2026/2028 e ss.mm.ii.;
- la Delibera di G.C. n. 8 del 19/01/2026 con la quale è stato approvato il PEG 2026/2028;

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

per le motivazioni espresse in premessa, di determinare come segue:

1. **APPROVARE** la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta;
2. **APPROVARE** gli atti della procedura di gara, di seguito riportati:
 - Schema di Bando – Disciplinare di gara;
 - Allegato A – Modello istanza di partecipazione e connesse dichiarazioni;
 - Allegato B – Patto di integrità;
 - Allegato C – Modello dichiarazione di avvenuta presa visione dei luoghi;
 - Allegato D – Schema di contratto;
 - Allegato E – Modello offerta economica;
 - Allegato F – Disciplinare utilizzo aree verdi;
 - Allegato G – Relazione di stima del canone;
 - Allegato H – Atti tecnici degli impianti;
 - Allegato I – Planimetrie;

3. **STABILIRE** che i termini contrattuali per l'affidamento della concessione amministrativa in parola, ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 comma 1 del D.lgs. n. 36/2023 e dell'art. 192 del D.lgs. n. 267/2000, sono quelli riportati di seguito:
- **Oggetto del contratto:** affidamento, mediante concessione amministrativa, dei locali e aree esterne di pertinenza dell'hub a supporto della mobilità e a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo;
 - **Tipologia contrattuale:** la forma del contratto è quella della concessione amministrativa di bene pubblico indisponibile ex artt. 826 e 828 c.c.;
 - **Procedura di gara:** la scelta del soggetto concessionario avverrà a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica, da svolgersi secondo i criteri e le modalità indicati nel R.D. 23 maggio 1924, n. 827, nonché nel D.lgs. n. 36/2023, ove e in quanto compatibili;
 - **Valore del contratto e importo a base di gara:** il valore del contratto è pari a € 42.268,74 (valore annuo a base di gara moltiplicato per 6 anni); l'importo a base di gara, al rialzo, è costituito dal canone annuo pari a € 7.044,79;
 - **Criterio di aggiudicazione:** il contratto di concessione in uso verrà aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con una pesatura dell'offerta tecnica e di quella economica pari, rispettivamente, a 70/100 punti e a 30/100 punti (rialzo percentuale sul canone a base di gara);
 - **Durata:** il contratto di concessione amministrativa avrà una durata di 6 anni, rinnovabili con provvedimento espresso per la stessa durata di anni 6;
 - **Attività consentite al concessionario nell'hub (locali + aree esterne pertinentiali):** servizi di accoglienza e ristoro con somministrazione di alimenti e bevande, anche di tipo automatizzato, con la possibilità di utilizzare lo spazio esterno sottostante la tettoia e l'area verde adiacente per l'allocatione di tavolini, sedie, stalli per biciclette e monopattini, piccola area giochi (secondo le indicazioni/prescrizioni del competente Ufficio Verde Urbano di cui alla nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026); rivendita di biglietti; deposito bagagli; infopoint;
 - **Attività vietate:** è tassativamente vietata l'installazione di videogiochi, slot machine e altre apparecchiature legate al gioco d'azzardo. Sono vietate le attività che comportino la modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare;
 - **Oneri minimi a carico del concessionario:** apertura della sala d'attesa e dei servizi igienici almeno nelle fasce orarie, anche eventualmente notturne, in cui sono previsti gli arrivi e le partenze delle autolinee extraurbane; pulizia degli spazi interni accessibili al pubblico almeno una volta al giorno tutti i giorni della settimana; cura e manutenzione delle aree verdi di pertinenza come da prescrizioni dell'Ufficio Verde oggi indicate nella nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026; cura e manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti; intestazione/voltura e pagamento di utenze, tasse e imposte;
 - **Obblighi del concessionario:** il concessionario dovrà impegnarsi a garantire la sicurezza e la quiete; contrastare l'abuso di alcol all'interno dei locali concessi in uso, con particolare riferimento all'identificazione dei minori e alla gestione di eventuali clienti in stato di alterazione psicofisica;
 - **Clausole essenziali e penalità:** quelle indicati nel bando-disciplinare e nei relativi allegati, e in tutta la documentazione di gara;
 - **CIG:** il codice CIG verrà acquisito in fase di gara mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale *Appalti&Contratti* in dotazione all'ente, ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari;
4. **PRECISARE CHE:**
- la tipologia contrattuale della concessione amministrativa è stata individuata al fine di avviare la gestione dell'immobile in parola anche in assenza di dati storici e di mercato utili a stimare con ragionevole attendibilità la domanda e i flussi di cassa che i servizi ivi svolti possano effettivamente produrre;

- mediante la gestione in parola verranno, quindi, verificati la sostenibilità della gestione dei locali e delle aree esterne del compendio immobiliare denominato “Terminal bus”, i flussi effettivi di utenti e il grado di apprezzamento delle attività svolte, e, a conclusione del periodo di gestione, l’opportunità di effettuare successive e ulteriori valutazioni;
 - il Concessionario assume, in ogni caso, la responsabilità piena ed esclusiva della gestione dell’immobile, senza poter pretendere alcunché dal Concedente qualora la stessa dovesse risultare non sostenibile;
5. **INDIRE** la gara finalizzata alla scelta del concessionario dell’immobile in parola mediante procedura aperta, ai sensi del R.D. 827/1924 e dell’art. 71 del D.lgs. n. 36/2023, da aggiudicarsi secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell’art. 108 del D.lgs. n. 36/2023;
6. **DARE ATTO CHE:**
- l’endoprocedimento di gara verrà gestito dal Servizio Patrimonio, trattandosi si procedura esclusa dall’applicazione del codice degli appalti ai sensi della Delibera ANAC n. 584/2023;
 - la procedura di gara verrà gestita interamente attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale certificata *Appalti&Contratti* in dotazione all’ente;
 - il Responsabile del presente Procedimento è il sottoscritto Dirigente del Servizio Patrimonio;
7. **ATTESTARE** la regolarità tecnica e la correttezza amministrativa della presente determinazione ai sensi e per gli effetti dell’art. 147/bis del D.lgs. n. 267/2000 come introdotto dall’art. 3, comma 1, della Legge n. 212/2012;
8. **DISPORRE** la pubblicazione della presente determinazione all’Albo Pretorio on-line del Comune di Matera, affinché chiunque ne possa prendere visione.

Il sottoscritto Dirigente, ai sensi dell’art. 6-bis della L. n. 241/90 e della misura M03 della Sottosezione RISCHI CORRUTTIVI E TRASPARENZA del vigente PIAO, dichiara l’insussistenza, allo stato attuale, di situazioni di conflitto di interessi in relazione al presente provvedimento.

IL DIRIGENTE
Dott.ssa Giulia MANCINO



COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

BANDO - DISCIPLINARE

PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE AMMINISTRATIVA, DEI LOCALI E AREE ESTERNE DI PERTINENZA DELL'HUB "TERMINAL BUS" A SUPPORTO DELLA MOBILITÀ E A SERVIZIO DELL'AREA DI SOSTA BUS IN VIA DON LUIGI STURZO.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

Sommario

1. ENTE CONCEDENTE.....	3
2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	3
3. IMPORTO A BASE D'ASTA E CANONE DELLA CONCESSIONE.....	4
4. DURATA DELLA CONCESSIONE.....	4
5. DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE.....	4
6. UTILIZZO CONSENTITO E ATTIVITÀ VIETATE.....	5
7. CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.....	5
8. OBBLIGHI DI RENDICONTAZIONE E CONTROLLI.....	7
9. SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE.....	7
10. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE.....	7
11. SOPRALLUOGO.....	8
12. DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO.....	9
13. TERMINI DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA.....	9
14. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.....	10
15. SOCCORSO ISTRUTTORIO.....	12
16. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.....	12
17. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA.....	13
18. AGGIUDICAZIONE, POLIZZE FIDEIUSSORIE, STIPULA DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI.....	15
19. DISPOSIZIONI ULTERIORI.....	16
20. CAUSE DI DECADENZA.....	17
21. MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE.....	17
22. PENALITÀ.....	18
23. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.....	18
24. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	18
25. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	18
26. ALLEGATI.....	18

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Visti:

- il R.D. n. 827/1924;
- la L. n. 241/1990;
- il D.lgs. n. 267/2000
- il D.P.R. n. 445/2000;
- il D.P.R. n. 296/2005;
- il D.lgs. n. 36/2023;
- la Deliberazione della G. C. n. 150/2026 del 05/06/2026 di indirizzo per l'assegnazione, mediante concessione amministrativa, dei locali e aree esterne di pertinenza dell'hub "Terminal Bus" a supporto della mobilità e a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, di proprietà del Comune di Matera;

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. _____ del _____ di approvazione del bando - disciplinare in oggetto;

RENDE NOTO

che è indetta procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione, mediante concessione amministrativa, dei locali e aree esterne di pertinenza dell'hub a supporto della mobilità e a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, di proprietà del Comune di Matera.

Alla presente procedura si applicano le norme contenute nel R.D. n. 827/1924 recante "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e, per quanto compatibili, i principi e le norme del D.lgs. n. 36/2023.

1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Matera – Settore Patrimonio, Immobili, Cultura, Turismo e Cinema – Servizio Patrimonio, viale Aldo Moro, 75100 Matera.

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente bando - disciplinare ha ad oggetto l'assegnazione, mediante concessione amministrativa, del manufatto edilizio e delle relative aree esterne di pertinenza per lo svolgimento di attività a supporto della mobilità e a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, censito catastalmente al foglio 68, particella 1243.

Nello specifico, il Concessionario dovrà esercitare obbligatoriamente l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche mediante l'installazione di distributori automatici, che rappresenta l'attività principale unitamente agli oneri minimi a carico del Concessionario come previsti dalla D.G.C. n. 150/2026, di seguito riportati:

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

- **apertura della sala d'attesa e dei servizi igienici almeno nelle fasce orarie, anche eventualmente notturne, in cui sono previsti gli arrivi e le partenze delle autolinee extraurbane;**
- **pulizia degli spazi interni accessibili al pubblico almeno una volta al giorno tutti i giorni della settimana;**
- **cura e manutenzione delle aree verdi di pertinenza come da prescrizioni dell'Ufficio Verde di cui all'Allegato F – Disciplinare utilizzo aree verdi del presente bando - disciplinare;**
- **cura e manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti.**

Il Concessionario potrà, altresì, esercitare una o più attività, tra quelle riportate al successivo art. 6, come consentite, indicate nell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

Si precisa che tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione dell'immobile che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal contratto di concessione in uso, dal presente bando - disciplinare, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni richiamati nei medesimi atti.

3. IMPORTO A BASE D'ASTA E CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone della concessione è stato determinato dall'Ing. Rosa Fusano, funzionario del Settore OO.PP. – Servizio SUA comunale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dei servizi che nello stesso possono essere espletate, delle quotazioni immobiliari effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per analoghe categorie di immobili e di criteri di valutazione finalizzati alla massimizzazione del valore pubblico e sociale dell'immobile.

L'importo del canone è stato stimato in € 7.044,79 annui, che costituisce la base d'asta al rialzo.

Si precisa che con l'assegnazione in concessione dell'immobile si intende contestualmente concessa l'autorizzazione all'occupazione delle aree pubbliche di pertinenza del manufatto edilizio, come delimitate nell'allegata planimetria. A fronte della corresponsione del canone concessorio si intende, quindi, regolarizzato il pagamento del canone unico patrimoniale per l'occupazione delle aree medesime, pertanto null'altro è dovuto all'ente.

Il canone della concessione sarà quello risultante all'esito della gara.

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha la durata di **6 (sei) anni** decorrenti dalla data della stipula del contratto. È escluso il rinnovo tacito né lo stesso costituisce un diritto in capo al concessionario. La concessione può essere rinnovata, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione, per ulteriori anni 6 (sei).

5. DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente concessione è censito al foglio 68, particella 1243, sub 1 come da planimetria allegata al presente bando - disciplinare, e consta di 11 locali ubicati al piano terra del

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

fabbricato, catastalmente destinati a caffetteria, infopoint, servizi igienici, deposito; all'esterno sono dislocati, compresi nel compendio immobiliare, uno spazio coperto da tettoia e aree verdi pertinenziali, da poter utilizzare anche per l'allocazione di tavolini e arredi da esterno, conformemente alla vigente speciale disciplina regolamentare (Regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con D.C.C. n. 7 dell'11/02/2021).

Stato patrimoniale: l'immobile è stato realizzato per assolvere alle funzioni di supporto al trasporto pubblico e, pertanto, è da considerare patrimonio indisponibile dell'ente. Il vigente strumento urbanistico lo individua come Pb7 "Parcheggio terminale con annessi servizi ai viaggiatori".

L'immobile è dotato di impianto a pannelli fotovoltaici, come descritto nella parte relativa all'impianto fotovoltaico della struttura nell'Allegato H al presente bando - disciplinare. È onere del Concessionario svolgere la procedura di connessione e attivazione dell'impianto fotovoltaico al Gestore Servizi Energetici (GSE).

L'immobile viene assegnato in concessione all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della pubblicazione del presente bando - disciplinare, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, usi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato, previo sopralluogo obbligatorio, senza responsabilità alcuna da parte del Comune di Matera.

6. UTILIZZO CONSENTITO E ATTIVITÀ VIETATE

Le attività commerciali consentite, conformemente alla destinazione d'uso del bene e agli indirizzi contenuti nella Deliberazione della G.C. n. 150/2026 del 05/06/2026, sono esclusivamente quelle annesse e connesse all'attività del trasporto pubblico quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: **rivendita di biglietti, agenzia viaggi, servizi di sharing, somministrazione di alimenti e bevande anche mediante l'installazione di distributori automatici, deposito bagagli.** L'immobile dovrà assolvere alle funzioni di hub per la mobilità urbana. È tassativamente vietata l'installazione di videogiochi, slot machine e altre apparecchiature legate al gioco d'azzardo. Sono vietate le attività che comportino la modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

7. CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

I locali vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano, senza che l'assegnatario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti e altri lavori che intenda eseguire all'interno degli stessi, opere che devono in ogni caso essere autorizzate dall'ente.

Il Concessionario assume, in ogni caso, la responsabilità piena ed esclusiva della gestione dell'immobile, senza pretendere alcunché dal Concedente qualora la stessa dovesse risultare non sostenibile.

Oneri a carico dell'aggiudicatario:

1. ottenere tutte le certificazioni, concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza per lo svolgimento delle attività proposte nell'offerta tecnica necessarie per l'uso che verrà fatto dei locali (conformemente a quanto prescritto dal presente bando - disciplinare) e di trasmetterle al Servizio Patrimonio prima dell'avvio dell'attività;

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

2. garantire agli utenti l'utilizzo della sala di attesa e dei bagni pubblici negli orari in cui sono previsti gli arrivi e le partenze delle autolinee (almeno 1 ora prima di quella prevista per l'arrivo della prima autolinea);
3. provvedere alla pulizia dei servizi igienici almeno 1 volta al giorno, tutti i giorni, per tutta la durata della concessione;
4. garantire agli utenti i servizi di accoglienza e ristoro almeno negli orari in cui sono previsti gli arrivi e le partenze delle autolinee;
5. provvedere al pagamento dei tributi previsti dalla legge a carico del Concessionario in vigore della concessione, ritenendosi compreso nel canone concessorio il CUP (o altro canone previsto nel tempo) per l'occupazione delle aree pubbliche di pertinenza del manufatto edilizio;
6. provvedere al pagamento delle utenze: energia elettrica, acqua, gas, ecc. Per le utenze già attive il Concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla voltura dei rispettivi contratti con i singoli gestori;
7. provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti secondo le vigenti normative. Gli oneri di manutenzione straordinaria rimangono in capo all'Amministrazione comunale, fatta salva la possibilità di accordare lo scomputo di questi ultimi dal canone concessorio a fronte della richiesta del Concessionario di eseguirli direttamente, previo assenso espresso da parte dell'Amministrazione;
8. provvedere alla cura e alla manutenzione delle aree verdi di pertinenza dell'immobile, secondo le indicazioni/prescrizioni del competente Ufficio Verde di cui all'Allegato F – Disciplinare utilizzo aree verdi del presente bando - disciplinare.

È fatto divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile.

Il Concessionario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsivoglia intervento di riparazione, sistemazione e conservazione afferente alla manutenzione ordinaria, alle spese di gestione del bene e alle spese relative a eventuali interventi di miglioramento dell'immobile e/o adeguamento che dovessero rendersi necessari per lo svolgimento delle attività proposte in sede di gara. Tali interventi dovranno, in ogni caso, essere previamente autorizzati dal Comune. Resta a carico del Concessionario l'acquisizione di tutti i pareri, assenti, nullaosta, autorizzazioni eventualmente occorrenti.

Il Concessionario, per tutta la durata del rapporto contrattuale, ha l'obbligo di mantenere i locali, gli impianti e le aree esterne pertinenziali in perfetto stato di efficienza e di conservazione, così da poterli riconsegnare, al termine del contratto, in buone condizioni e pronte all'uso. L'uso e la gestione dei locali dovranno avvenire in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per i quali vengono concessi.

Il Concessionario dovrà impegnarsi a garantire la sicurezza e la quiete, a contrastare l'abuso di alcol all'interno dei locali del terminal, con particolare riferimento all'identificazione dei minori e alla gestione di eventuali clienti in stato di alterazione psicofisica. Inoltre, al fine di garantire idonee condizioni di tutela dell'interesse pubblico, sono posti a carico del Concessionario gli obblighi derivanti dalla puntuale osservanza delle ordinanze sindacali o dei provvedimenti comunque denominati in materia di pubblica sicurezza e di quiete pubblica, di volta in volta adottati dal Comune di Matera.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

È fatto divieto al Concessionario di cedere, in tutto o in parte, i locali oggetto della presente concessione, anche gratuitamente.

Il Concessionario è tenuto a rispettare tutte le prescrizioni inerenti alla sicurezza negli ambienti di lavoro di cui al D.lgs. n. 81/2008.

Il mancato adempimento anche di una sola delle condizioni sopra riportate comporterà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

8. OBBLIGHI DI RENDICONTAZIONE E CONTROLLI

Il Concessionario è tenuto a fornire al Servizio Patrimonio i rendiconti dettagliati delle spese sostenute e degli introiti conseguiti mediante la presentazione trimestrale dei relativi giustificativi, al fine di consentire un monitoraggio costante della corretta esecuzione del contratto secondo il progetto offerto dall'aggiudicatario, nonché l'acquisizione di dati utili per il monitoraggio dei flussi di utenti effettivi fruitori di ciascuno dei servizi offerti.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di effettuare ispezioni e controlli periodici per accertare il corretto adempimento degli obblighi contrattuali e il mantenimento di adeguati standard di qualità, manutenzione e gestione del bene concesso in uso per lo svolgimento dei servizi oggetto del contratto.

L'inadempimento degli obblighi di rendicontazione, così come di tutti gli altri obblighi prescritti dal presente bando - disciplinare, determina la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c.

9. SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente procedura, per analogia, i soggetti, singoli o associati, di cui all'art. 65 del D.lgs. n. 36/2023, abilitati all'esercizio di una o più delle attività indicate all'art. 6 del presente bando - disciplinare.

È fatto divieto a ciascun componente il raggruppamento temporaneo o consorzio di partecipare alla gara in altra forma, individuale o associata. È fatto divieto di avere rapporti di controllo e collegamento, anche sostanziale, con altri soggetti partecipanti alla procedura di gara.

Costituiscono **motivi di esclusione** dalla partecipazione alla presente procedura, per analogia, le fattispecie individuate agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023 oltre a quelli espressamente previsti dal bando - disciplinare.

Sono esclusi dalla presente procedura coloro che, già titolari di altra concessione come soggetti singoli o associati, risultino inadempienti nel pagamento dei canoni o siano destinatari di provvedimenti di decadenza definitivi da parte del Comune di Matera.

10. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

I partecipanti alla presente procedura devono essere in possesso di:

- A. Requisiti di ordine generale;
- B. Requisiti di idoneità professionale.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

I suddetti requisiti devono essere posseduti, a pena di esclusione, al momento della presentazione della domanda, salvo la precisazione in appresso riportata relativamente al successivo punto b.1.

A. Costituiscono requisiti di ordine generale:

- a.1 i requisiti morali di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del D.lgs. n. 59/2010, al quale si fa espresso rinvio;
- a.2 l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023, ai quali si fa espresso rinvio;
- a.3 non trovarsi in situazione di morosità, a qualsiasi titolo, con il Comune di Matera al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla presente procedura.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese o in caso di consorzio ordinario di concorrenti, i requisiti di ordine generale di cui al punto A. (a.1, a.2 e a.3) dovranno essere posseduti da tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento o da tutte le consorziate.

B. Costituiscono requisiti di idoneità professionale:

- b.1 **Iscrizione alla C.C.I.A.A.** per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (o bar o distributori automatici), nonché per l'esercizio delle attività ulteriori che il concorrente propone di svolgere; in caso di Cooperative e Consorzi di Cooperative, rispettivamente, iscrizione all'Albo Nazionale degli enti cooperativi ai sensi del d.lgs. n. 220/2002 e del D.M. Attività produttive del 26/03/2004.
- b.2 **Titolo abilitativo all'esercizio dell'attività di bar/somministrazione di alimenti e bevande e titolo abilitativo relativo ad una o più delle attività proposte** (ove occorra per la specifica attività proposta).

Si precisa, con riferimento al requisito di cui al punto b.2, che lo stesso si intende soddisfatto anche con la presentazione di apposita dichiarazione resa dal concorrente di impegno all'acquisizione dell'abilitazione richiesta dalla legge per lo svolgimento della/e attività proposta/e, entro e non oltre 6 (sei) mesi dall'aggiudicazione definitiva della procedura.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese o di consorzio ordinario di concorrenti, i requisiti di idoneità professionale di cui al punto B. (b.1 e b.2) necessari per l'esercizio delle attività proposte dovranno essere posseduti cumulativamente dal raggruppamento o dalle consorziate, nel senso che dovranno essere posseduti dal soggetto partecipante al raggruppamento che svolgerà l'attività per cui occorrono.

11. SOPRALLUOGO

I concorrenti hanno l'obbligo, **a pena di esclusione**, di effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di concessione, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni relative allo stato di fatto dello stesso, anche in termini tecnico-strutturali, e di tutte le condizioni generali e particolari che possono avere influenza sull'offerta, al fine di farne corretta valutazione.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal soggetto che presenta l'offerta o suo delegato, alla presenza di un dipendente comunale, previa richiesta di appuntamento da trasmettere entro e non

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

oltre il giorno _____ a mezzo della piattaforma telematica *Appalti&Contratti* utilizzando il comando “Nuova Comunicazione” presente nella pagina dedicata alla procedura.

Al termine del sopralluogo il Responsabile del Procedimento o altro dipendente delegato rilascerà l’attestato di presa visione dei luoghi.

12. DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

I concorrenti partecipanti al presente bando - disciplinare, unitamente alla domanda, dovranno costituire, a pena di esclusione, un deposito cauzionale pari a € 140,90 (pari al 2% del valore del canone annuo posto a base di gara), a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara.

Il deposito dovrà essere costituito come segue:

- mediante bonifico bancario, intestato a “Tesoreria Comune di Matera”, utilizzando il seguente Codice IBAN IT50A0306916103100000046101, precisando nella causale **“Deposito cauzionale provvisorio relativo al bando - disciplinare per Terminal Bus di via Don Luigi Sturzo”**;
- mediante garanzia fidejussoria provvisoria intestata al Comune di Matera, redatta ai sensi del Decreto del Ministero delle attività produttive 12.3.2004, n. 123, costituita, a scelta dell’offerente, da una fidejussione bancaria o assicurativa. La cauzione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2 del Codice civile, nonché l’operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. La garanzia deve avere validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza delle offerte e dovrà contenere l’impegno del Garante al rinnovo per ulteriori 180 giorni.

La garanzia prestata dai soggetti non risultati aggiudicatari verrà svincolata entro 30 giorni dalla data della proposta di aggiudicazione; la garanzia prestata dal soggetto risultato aggiudicatario verrà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto, previa costituzione della garanzia definitiva. In caso di rinuncia dopo l’aggiudicazione e nelle more della stipula del contratto, sarà integralmente trattenuto il deposito cauzionale. Il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti incorsi in provvedimenti di esclusione nelle varie fasi del procedimento di gara. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all’art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

13. TERMINI DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

Il termine di scadenza per la presentazione delle offerte è fissato per le ore _____ del giorno _____.

Il termine di scadenza per la richiesta di chiarimenti è fissato per le ore _____ del giorno _____.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

La prima seduta pubblica per la disamina della documentazione amministrativa è fissata per le ore _____ del giorno _____. Nell'ambito della prima seduta il Seggio di gara procederà alla verifica formale della documentazione amministrativa presentata dai concorrenti.

Successivamente, la Commissione Giudicatrice procederà:

- in seduta riservata, all'esame e valutazione delle offerte tecniche;
- in seduta pubblica, a rendere noto l'esito della valutazione delle offerte tecniche, all'apertura delle offerte economiche e all'attribuzione del relativo punteggio, nonché a stilare la graduatoria provvisoria.

Le operazioni di gara si svolgeranno presso il Servizio Patrimonio del Comune di Matera, ubicato in viale Aldo Moro, al 2° piano del palazzo comunale. Il Seggio di gara/la Commissione Giudicatrice svolgeranno le operazioni di gara mediante il portale *Appalti&Contratti* in dotazione all'ente, raggiungibile all'indirizzo <https://gare.comune.matera.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>, mediante il quale i concorrenti potranno seguire, da remoto, lo stato di avanzamento delle operazioni di gara.

14. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti che intendano partecipare alla presente procedura devono presentare un plico telematico contenente la **BUSTA AMMINISTRATIVA**, la **BUSTA TECNICA** e la **BUSTA ECONOMICA**.

BUSTA AMMINISTRATIVA

Nella busta amministrativa, **a pena di esclusione**, i concorrenti dovranno produrre la seguente documentazione:

- 1. Istanza di partecipazione e connesse dichiarazioni (Allegato A)**, in bollo da € 16,00, da rendersi utilizzando l'allegato "Modello A". L'istanza deve essere sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente, o da un suo procuratore. A corredo dell'istanza e autodichiarazione deve essere prodotta copia fotostatica del documento di riconoscimento del/i sottoscrittore/i.

In caso di partecipazione **in forma plurisoggettiva**, l'istanza di partecipazione dovrà essere prodotta e sottoscritta dal legale rappresentante, o suo procuratore, di ciascun soggetto associato o consorziato.

In caso di **consorzio stabile** l'istanza di partecipazione dovrà essere prodotta e sottoscritta dal legale rappresentante del Consorzio, o da un suo procuratore nonché, per la parte relativa ai requisiti di ordine generale o di idoneità professionale, anche dalle consorziate per le quali il Consorzio partecipa. Inoltre, i Consorzi formalmente costituiti dovranno produrre apposita autodichiarazione recante gli estremi del contratto di consorzio, nonché degli eventuali atti modificativi dello stesso, con particolare riferimento alla espressa indicazione di tutti i soggetti consorziati; altresì, dovranno risultare le quote di partecipazione in riferimento ai singoli consorziati.

In caso di **associazioni temporanee** formalmente costituite, esse dovranno produrre apposita autodichiarazione recante gli estremi dell'atto costitutivo, nonché delle quote di partecipazione al raggruppamento in riferimento ai singoli componenti.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

Le associazioni temporanee e i consorzi non ancora costituiti dovranno presentare, altresì, apposita dichiarazione, sottoscritta come innanzi indicato, contenente l'impegno dei soggetti associati, consorziati o aggregati a conformarsi, in caso di affidamento, alla disciplina prescritta dall'art. 68 del D.lgs. n. 36/2023.

2. **Patto di integrità** - (Allegato B);
3. **Attestazione di avvenuta presa visione dei luoghi** - (Allegato C);
4. **E-DGUE** generato dalla piattaforma di approvvigionamento digitale;
5. **Documentazione attestante l'avvenuta prestazione della garanzia provvisoria (cauzione o fideiussione)**. L'offerta è corredata da una garanzia denominata "garanzia provvisoria", dell'importo di **€ 140,90** di cui all'art. 12 del presente bando - disciplinare.

BUSTA TECNICA

Il concorrente inserisce la documentazione relativa all'offerta tecnica all'interno della **BUSTA TECNICA** telematica secondo le modalità indicate nella "Guida alla presentazione delle offerte telematiche", a pena di inammissibilità dell'offerta.

L'offerta è firmata con le stesse modalità dei documenti contenuti nella busta amministrativa, a pena di esclusione.

La busta tecnica dovrà contenere un Progetto descrittivo delle attività che il concorrente intende svolgere nell'hub "Terminal bus" di via Don Luigi Sturzo, avuto riguardo alle previsioni del presente bando – disciplinare in ordine alle attività obbligatorie (somministrazione di alimenti e bevande, anche mediante l'installazione di distributori automatici + oneri minimi) e alle (eventuali) attività ulteriori.

Gli obiettivi che si intende perseguire mediante l'utilizzo del terminal bus di via Don Luigi Sturzo sono quelli di riduzione del traffico cittadino e di implementazione dei servizi di accoglienza e ristoro per gli utenti, nonché garantire la sicurezza degli utenti, l'igiene, il decoro, la cura e la conduzione del compendio immobiliare (locali + aree esterne) nell'ottica della sostenibilità dei relativi costi.

L'elaborato dovrà consistere nella redazione di una relazione tecnico - illustrativa, completa e dettagliata, con la descrizione delle attività che si intende svolgere nell'hub, in relazione a ciascuno dei criteri di valutazione indicati nella tabella appresso riportata all'art. 17 del presente bando - disciplinare.

L'offerta tecnica deve rispettare il limite massimo di facciate pari a 20, in formato A4 e con margini di cm 2, carattere Times New Roman - dimensione 11, interlinea singola. Nel computo delle facciate complessive non saranno considerate le eventuali schede tecniche o illustrative inserite nella Relazione.

Non saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione, e quindi non verrà attribuito ad esse alcun punteggio, le facciate eccedenti il limite sopra previsto.

BUSTA ECONOMICA

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

L'operatore economico inserisce la documentazione economica, **composta dal modello di offerta economica e dal piano dei costi e dei ricavi di massima**, nella **BUSTA ECONOMICA** telematica, secondo le modalità di cui alla "Guida alla presentazione delle offerte telematiche".

L'offerta economica deve recare, nel **modello "Allegato E – Offerta economica"**, l'indicazione dell'importo del canone annuo di locazione offerto rispetto a quello posto a base di gara (€ 7.044,79 annui) espresso in cifre (massimo due cifre decimali) e in lettere, nonché l'evidenza delle voci "costo della manodopera" e "costi della sicurezza".

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, prevarrà quello più favorevole per l'Amministrazione.

Nella busta economica il concorrente dovrà allegare, altresì, un piano dei costi e dei ricavi di massima atto a dimostrare la sostenibilità economico-finanziaria del progetto tecnico presentato.

Sono ammesse solo offerte in aumento sul canone a base d'asta. Non è prefissato alcun limite di aumento. Non sono ammesse le offerte al ribasso, quelle condizionate e quelle espresse in modo indeterminato.

L'aggiudicazione verrà disposta in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, ovvero il progetto maggiormente rispondente alle esigenze dell'Amministrazione, nonché economicamente vantaggioso per l'ente e sostenibile per il concessionario.

La procedura di gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

In caso di offerte di uguale punteggio si procederà mediante sorteggio nell'ambito della stessa seduta di gara.

15. SOCCORSO ISTRUTTORIO

La carenza di qualsiasi elemento formale della domanda e/o delle dichiarazioni rese ai fini della partecipazione alla presente procedura saranno sanate attraverso il procedimento di soccorso istruttorio. In tal caso verrà assegnato al concorrente un termine affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie all'ammissione, indicandone il contenuto e i soggetti che devono renderle.

In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione assegnato il concorrente è escluso dalla procedura. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

16. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà esclusivamente in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 del D.lgs. n. 36/2023.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica verrà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
--	-------------------

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
TOTALE	100

In caso di offerte con uguale punteggio si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Si darà corso all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta valida a insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

In caso di decadenza o rinuncia del miglior offerente si procederà in favore della seconda migliore offerta e, quindi, allo scorrimento della graduatoria.

Le offerte hanno validità minima di 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle stesse, salvo proroga di ulteriori 180 giorni disposta dal Concedente.

17. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

N .	CRITERIO	PUNTEGGIO MAX
1	Progetto delle attività da svolgere nell'hub (attività obbligatoria + oneri minimi) Saranno oggetto di valutazione: - qualità, chiarezza e accuratezza della descrizione delle attività proposte (attività obbligatoria e oneri minimi) e relative fasi di avvio e di sviluppo; - organizzazione delle attività: personale impiegato e/o collaborazioni attivate, organizzazione degli orari (anche in turni) delle attività proposte; - attrezzature/arredi previsti e relativa allocazione su planimetria.	30
2	Esperienza del concorrente Verrà attribuito un punto per ogni anno (o frazione di anno superiore a sei mesi) di iscrizione alla C.C.I.A.A., fino a un massimo di 5 punti. In caso di raggruppamento temporaneo di imprese o di consorzio ordinario di concorrenti, ai fini dell'attribuzione del punteggio verranno sommati gli anni di esperienza dei partecipanti al raggruppamento o delle consorziate.	5
3	Piano degli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile (locali e impianti + aree esterne pertinenziali) ed eventuali interventi straordinari proposti senza oneri a carico dell'ente	10
4	Proposte migliorative relative ad una o più attività consentite a termini dell'art. 6 del bando – disciplinare ulteriori rispetto ad	25

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

	attività obbligatoria + proposte migliorative rispetto agli oneri minimi Saranno oggetto di valutazione: - qualità, chiarezza e accuratezza della descrizione della/e attività ulteriore/i proposta/e, relativa/e fasi di avvio e di sviluppo; - organizzazione della/e attività: personale impiegato e/o collaborazioni attivate, organizzazione degli orari (anche in turni) della/e attività ulteriore/i proposta/e; - attrezzature/arredi previsti e relativa allocazione su planimetria.	
--	--	--

Le offerte tecniche valutate dalla Commissione giudicatrice con un punteggio inferiore al minimo di **35 punti**, calcolato prima dell'applicazione della riparametrazione di cui in appresso, saranno dichiarate **escluse** dalla procedura di gara.

17.1 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE E METODO DI CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

Al fine di stabilire un unico parametro numerico finale per l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108, comma 2, secondo periodo del D.lgs. n. 36/2023, la Commissione giudicatrice utilizzerà il metodo aggregativo-compensatore. A ciascun candidato il punteggio è assegnato sulla base della seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei criteri;

W_i = peso o punteggio attribuito al criterio (i);

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al criterio (i) variabile tra zero e uno;

$\sum_n$ = sommatoria.

I coefficienti $V(a)_i$ sono determinati:

- con riferimento agli elementi di natura qualitativa, attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari per ciascun criterio;
- con riferimento agli elementi di natura quantitativa, attraverso la modalità di attribuzione del punteggio riportata in calce ai relativi sub elementi;
- con riferimento all'offerta economica, mediante l'attribuzione all'elemento economico di un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato con la formula dell'interpolazione lineare:

$$C_i = A_i / A_{\max}$$

Dove:

- C_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

- A_i = rialzo percentuale del concorrente i-esimo
- A_{max} = rialzo percentuale più conveniente

Il punteggio economico P_{oe} sarà dato dalla seguente formula: $P_{max} * C_i$

Dove:

- P_{max} = il punteggio massimo attribuibile all'offerta tecnica
- C_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

TABELLA VALORE DEI COEFFICIENTI

Giudizio	Valore del coefficiente
Ottimo	1
Molto buono	0,90
Buono	0,75
Discreto	0,60
Sufficiente	0,40
Mediocre	0,20
Non adeguato	0,10
Non valutabile	0

Per ogni criterio a valutazione discrezionale il punteggio ottenuto da ciascun concorrente è dato dalla media aritmetica dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai Commissari, moltiplicata per il peso di ponderazione (punteggio massimo attribuibile) al medesimo criterio.

Il punteggio relativo all'offerta tecnica presentata da ciascun concorrente sarà dato dalla somma dei punteggi finali attribuiti ai parametri di carattere qualitativo e da quelli attribuiti al parametro quantitativo.

Il punteggio totale conseguito da ciascun concorrente sarà dato dalla somma dei punteggi conseguiti per l'offerta tecnica e per l'offerta economica.

RIPARAMETRAZIONE

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, si procede alla riparametrazione attribuendo il punteggio massimo ottenibile (ovvero il coefficiente 1) all'offerta che abbia ottenuto il miglior punteggio discrezionale e riproporzionando conseguentemente i punteggi ottenuti dalle altre offerte in corrispondenza del medesimo elemento, secondo la seguente formula:

(Punteggio del concorrente/Punteggio massimo conseguito) * Punteggio ponderazione del singolo criterio.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

18. AGGIUDICAZIONE, POLIZZE FIDEIUSSORIE, STIPULA DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

Il Servizio Patrimonio, concluse le operazioni di gara, procederà alla verifica dei requisiti in capo al Concessionario provvisorio e, in caso di esito positivo, all'aggiudicazione definitiva. In caso di esito negativo si procederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

Ai fini della stipula del contratto il Concessionario dovrà versare il canone di concessione relativo al primo trimestre, le imposte di bollo e gli altri tributi dovuti per la registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate. Il Concessionario è tenuto, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione, alla produzione di un deposito cauzionale/fidejussione "a prima richiesta" pari a n. 3 (tre) mensilità calcolate sull'importo del canone concessorio annuo risultante dalla gara, a garanzia degli obblighi contrattuali, da costituirsi secondo le seguenti modalità:

- deposito di denaro mediante bonifico bancario, intestato a "Tesoreria Comune di Matera, utilizzando il codice IBAN IT50A0306916103100000046101;
- garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n. 635;
- polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del DPR 13 febbraio 1959, n. 449 e del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 175.

Il deposito cauzionale definitivo verrà restituito alla scadenza della concessione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Concedente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Concedente, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza della concessione.

Il Concessionario dovrà, altresì, produrre adeguata polizza assicurativa R.C.T./R.C.O. o fidejussione bancaria per responsabilità civile per i danni a terzi e ai dipendenti e per i rischi che possono gravare sull'immobile, anche derivanti da incendio, atti vandalici e dal cattivo uso dell'immobile imputabile al Concessionario. Il massimale della suddetta polizza non potrà essere inferiore ad € 500.000,00 (Euro cinquecentomila,00) per sinistro. Una copia della polizza dovrà essere consegnata all'ente al momento della stipula del contratto.

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative al perfezionamento del contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi).

19. DISPOSIZIONI ULTERIORI

La presente procedura non è vincolante per l'Amministrazione Comunale che potrà, in ogni caso, stabilire di non aggiudicare la gara.

L'aggiudicazione definitiva si intende condizionata all'esito positivo della verifica della veridicità delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla gara ed al possesso dei requisiti prescritti dal presente bando - disciplinare.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

Il miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta e per un periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione della stessa, salvo proroga disposta dall'ente di ulteriori 180 giorni.

Gli offerenti non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente per il mancato conseguimento dell'aggiudicazione o per costi sostenuti per la partecipazione alla gara.

Per qualunque controversia dovesse insorgere tra l'Amministrazione e l'aggiudicatario sarà competente il Foro di Matera.

Si precisa che, qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto entro i termini indicati dall'Amministrazione comunale, si procederà alla decadenza dall'aggiudicazione, all'escussione della cauzione provvisoria, fatte salve le ulteriori azioni in danno, ed allo scorrimento della graduatoria.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti a mezzo della piattaforma telematica, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/1982.

Del presente bando - disciplinare sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio on line e sul profilo del Comune.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non procedere ad alcuna aggiudicazione.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare la concessione per esigenze di interesse pubblico (in particolare per il manifestarsi di eventi imprevisti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene), senza diritto per l'assegnatario ad indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale, e senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

20. CAUSE DI DECADENZA

Il Concessionario decadrà dalla concessione nei seguenti casi:

- destinazione dell'immobile ad attività diverse da quelle consentite dal presente bando - disciplinare;
- morosità nei confronti del Comune di Matera per corrispettivi e/o oneri accessori maturati;
- sub-concessione degli spazi, in tutto o in parte, a terzi, anche gratuitamente;
- mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre tre mesi dalla scadenza;
- riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro tre mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte dell'ente;
- ingiustificata interruzione dell'attività senza previa e motivata comunicazione all'ente a mezzo pec;

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

- mancata costituzione delle garanzie e delle polizze prescritte dal bando - disciplinare, nonché mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
- inosservanza delle disposizioni del Decreto Legislativo n. 81/2008;
- gravi inadempimenti in materia di applicazione del CCNL dichiarato in sede di gara nei confronti dei dipendenti;
- cessazione/scioglimento del Concessionario.

21. MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone della concessione dovrà essere corrisposto entro il giorno 10 di ogni mese dalla data di stipula dell'atto concessorio, secondo le modalità comunicate allo scopo.

Il canone verrà aggiornato annualmente in misura corrispondente al 100% dell'indice FOI ISTAT.

In caso di ritardato pagamento il concessionario dovrà corrispondere al concedente gli interessi di mora calcolati nella misura di legge.

22. PENALITÀ

Nel caso di infrazioni relative alle prescrizioni del bando – disciplinare e del contratto, nonché in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte con l'offerta presentata in sede di gara, si applicherà una penale di € 100,00 per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative motivazioni.

Il pagamento della penale potrà avvenire mediante prelievo sulla cauzione fino a concorrenza dell'importo della medesima, con obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la risoluzione del contratto. Per l'eventuale parte eccedente si procederà, in caso di mancato pagamento, al recupero coattivo.

I termini e le comminatorie contenuti nel presente bando - disciplinare operano di pieno diritto per l'Amministrazione concedente senza obbligo per la stessa della costituzione in mora del concessionario.

23. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il concessionario, dopo la scadenza del contratto, è tenuto a riconsegnare i locali concessi in uso, unitamente alle relative pertinenze, in buono stato e pronti all'uso, salvo deperimento d'uso, a pena di risarcimento del danno.

24. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/1990, si informa che il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Patrimonio, dott.ssa Giulia Mancino, e-mail giulia.mancino@comune.mt.it, tel. 0835 - 241282.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

25. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE 2016/679 e dal D.lgs. n. 196/2003, i dati raccolti nel corso della procedura di espletamento della gara e di stipulazione del contratto saranno trattati ai fini dello svolgimento della procedura ad evidenza pubblica, dell'aggiudicazione e della regolazione del rapporto concessorio susseguente, nonché per la realizzazione dei fini previsti dalla normativa di settore, dalla normativa in materia di semplificazione amministrativa, ovvero in caso di richiesta di accesso agli atti o di ricorso all'autorità giudiziaria.

I diritti spettanti agli interessati sono quelli di cui agli artt. 15 – 22 del Regolamento UE 2016/679, cui si rinvia.

26. ALLEGATI

Sono allegati del presente bando - disciplinare:

- Allegato A – Modello istanza di partecipazione e connesse dichiarazioni
- Allegato B – Patto di integrità
- Allegato C – Modello dichiarazione di avvenuta presa visione dei luoghi
- Allegato D – Schema di contratto
- Allegato E – Modello offerta economica
- Allegato F – Disciplinare utilizzo aree verdi
- Allegato G – Relazione di stima del canone
- Allegato H – Atti tecnici degli impianti
- Allegato I – Planimetrie.

Il Dirigente

**Patto di Integrità
(art. 1 co. 17, legge 190/2012)**

tra l'**AMMINISTRAZIONE COMUNALE di MATERA** rappresentata dal Dirigente del SETTORE PATRIMONIO. IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA – SERVIZIO PATRIMONIO
e l'**OPERATORE ECONOMICO** – _____
in qualità di **PARTECIPANTE/I** alla gara:

OGGETTO: Procedura aperta per l'assegnazione, mediante concessione amministrativa, dei locali e aree esterne di pertinenza dell'hub "Terminal bus" in via Don L. Sturzo.

PREMESSA

Il presente documento deve essere obbligatoriamente sottoscritto e presentato insieme all'offerta da ciascun partecipante alla gara, ovvero allegato al verbale di negoziazione dell'offerta nei casi di affidamento diretto ex art. 50, comma 1, lettere a) e b) del D.Lgs. n° 36/2023.

La mancata consegna di questo documento, debitamente sottoscritto dal titolare – legale rappresentante/procuratore del soggetto concorrente, comporterà l'esclusione automatica dalla gara o dall'affidamento diretto del servizio.

- Articolo 1 –

Il presente Patto d'integrità, obbliga stazione appaltante ed operatore economico ad improntare i propri comportamenti ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza, nonché l'espresso impegno anticorruzione di non offrire, accettare o richiedere somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa, vantaggio o beneficio, sia direttamente che indirettamente tramite interlocutori, al fine dell'assegnazione del contratto e/o al fine di distorcerne la relativa corretta esecuzione;

Nel caso l'operatore economico sia un consorzio ordinario, un raggruppamento temporaneo o altra aggregazione d'imprese, le obbligazioni del presente investono tutti i partecipanti al consorzio, al raggruppamento, all'aggregazione.

- Articolo 2 –

Il presente Patto di integrità costituisce parte integrante del contratto affidato dalla Stazione Appaltante; pertanto, con l'aggiudicazione, verrà allegato al contratto di appalto/concessione.

In sede di gara l'operatore economico, pena l'esclusione, dichiara di accettare ed approvare la disciplina del presente Patto di Integrità.

- Articolo 3-

Il Concessionario:

- 1.) dichiara di non aver influenzato in alcun modo, direttamente o indirettamente, la compilazione dei documenti di gara allo scopo di condizionare la scelta dell'aggiudicatario;
- 2.) dichiara di non aver corrisposto, né promesso di corrispondere ad alcuno, e s'impegna a non corrispondere mai né a promettere mai di corrispondere ad alcuno direttamente o tramite terzi, denaro, regali o altre utilità per agevolare l'aggiudicazione e la gestione del successivo rapporto contrattuale;
- 3.) esclude ogni forma di mediazione, o altra opera di terzi, finalizzata all'aggiudicazione ed alla successiva gestione del rapporto contrattuale;
- 4.) assicura di non trovarsi in situazione di controllo o di collegamento, formale o sostanziale, con altri concorrenti e che non si è accordato, e non si accorderà, con altri partecipanti alla procedura;
- 5.) assicura di non aver consolidato intese o pratiche vietate restrittive o lesive della concorrenza e del mercato;
- 6.) segnala, al responsabile della prevenzione della corruzione della stazione appaltante, ogni irregolarità, distorsione, tentativo di turbativa della gara e della successiva gestione del rapporto

contrattuale, poste in essere da chiunque e, in particolare, da amministratori, dipendenti o collaboratori della stazione appaltante; al segnalante si applicano, per quanto compatibili, le tutele previste dall'articolo 1, comma 51, della legge 190/2012;

7.) informa i propri collaboratori e dipendenti degli obblighi recati dal presente e vigila affinché detti obblighi siano osservati da tutti i collaboratori e dipendenti;

8.) collabora con le forze di pubblica sicurezza, denunciando ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento quali, a titolo d'esempio: richieste di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale, danneggiamenti o furti di beni personali o sul luogo di esecuzione del servizio;

9.) comunica tempestivamente, alla Prefettura e all'Autorità giudiziaria, tentativi di concussione che si siano, in qualsiasi modo, manifestati nei confronti dell'imprenditore, degli organi sociali o dei dirigenti di impresa; questo adempimento ha natura essenziale ai fini della esecuzione del contratto; il relativo inadempimento darà luogo alla risoluzione del contratto stesso, ai sensi dell'articolo 1456 del c.c.; medesima risoluzione interverrà ogni qualvolta nei confronti di pubblici amministratori, che abbiano esercitato funzioni relative alla stipula ed esecuzione del contratto, sia disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per il delitto previsto dall'articolo 317 del c.p.

- Articolo 4 –

Personale dell'Amministrazione:

Il personale e i collaboratori del Comune, impiegati ad ogni livello nell'espletamento di questa gara e nel controllo dell'esecuzione del relativo contratto assegnato, sono consapevoli del presente Patto d'Integrità, il cui spirito condividono pienamente, nonché delle sanzioni previste a loro carico in caso di mancato rispetto di questo Patto.

- Articolo 5 –

La Stazione Appaltante:

1. rispetta i principi di lealtà, trasparenza e correttezza;
2. avvia tempestivamente procedimenti disciplinari nei confronti del personale, intervenuto nella procedura di gara e nell'esecuzione del contratto, in caso di violazione di detti principi;
3. avvia tempestivamente procedimenti disciplinari nei confronti del personale nel caso di violazione del proprio *"codice di comportamento dei dipendenti"* e del DPR 62/2013 (*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici*);
4. si avvale della clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 c.c., ogni qualvolta nei confronti dell'operatore economico, di taluno dei componenti la compagine sociale o dei dirigenti dell'impresa, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli articoli 317 c.p., 318 c.p., 319 c.p., 319-bis c.p., 319-ter c.p., 319-quater c.p., 320 c.p., 322 c.p., 322-bis c.p., 346-bis c.p., 353 c.p. e 353-bis c.p.;
5. segnala, senza indugio, ogni illecito all'Autorità giudiziaria;
6. rende pubblici i dati riguardanti la procedura e l'aggiudicazione in esecuzione della normativa in materia di trasparenza.

- Articolo 6 –

Violazione:

La violazione del Patto di Integrità è decretata dalla stazione appaltante a conclusione di un procedimento di verifica, nel quale è assicurata all'operatore economico la possibilità di depositare memorie difensive e controdeduzioni.

La violazione da parte dell'operatore economico, sia quale concorrente, sia quale aggiudicatario, di uno degli impegni previsti dal presente può comportare:

1. l'esclusione dalla gara;
2. l'escussione della cauzione provvisoria a corredo dell'offerta;
3. la risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del c.c., per grave inadempimento e in danno dell'operatore economico;
4. l'escussione della cauzione definitiva a garanzia dell'esecuzione del contratto, impregiudicata la prova dell'esistenza di un danno maggiore;

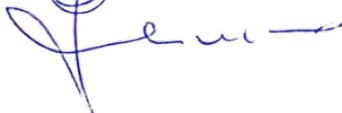
5. la responsabilità per danno arrecato alla stazione appaltante nella misura del 10% del valore del contratto (se non coperto dall'incameramento della cauzione definitiva), impregiudicata la prova dell'esistenza di un danno maggiore;
6. l'esclusione del concorrente dalle gare indette dalla stazione appaltante per un periodo non inferiore ad un anno e non superiore a cinque anni, determinato in ragione della gravità dei fatti accertati e dell'entità economica del contratto;
7. la segnalazione all'Autorità nazionale anticorruzione e all'Autorità giudiziaria.

- Articolo 7 –

Il presente Patto d'Integrità vincola l'operatore economico per tutta la durata della procedura di gara e, in caso di aggiudicazione, sino al completamento, a regola d'arte, della prestazione contrattuale.

PER ACCETTAZIONE
L'OPERATORE ECONOMICO-/ Legale Rappresentante-

IL DIRIGENTE
D.ssa Giulia MANCINO



PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE AMMINISTRATIVA, DEI LOCALI E AREE ESTERNE DI PERTINENZA DELL'HUB "TERMINAL BUS" A SUPPORTO DELLA MOBILITÀ E A SERVIZIO DELL'AREA DI SOSTA BUS IN VIA DON LUIGI STURZO.

ALLEGATO C - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

DICHIARAZIONE DI AVVENUTA PRESA VISIONE DEI LUOGHI

1) Il/La Sottoscritto/a:

Cognome _____ Nome _____
C.F. _____ luogo _____ di _____ nascita _____
_____ data _____ di _____ nascita _____
cittadinanza _____ Residenza in Via/Piazza _____
_____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

Titolare/Legale rappresentante della società:

Denominazione _____
_____ Partita Iva _____ C.F. _____ -
_____ Sede legale _____ in _____
Via/Piazza _____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

DICHIARA

di essersi recato presso i locali e le aree esterne di pertinenza dell'hub "Terminal bus" di via Don Luigi Sturzo, di averne attentamente preso visione, di aver attentamente esaminato i documenti di gara, di aver preso conoscenza dei fatti e delle circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta e sulle condizioni contrattuali di cui alla procedura in parola. Il sottoscritto allega alla presente dichiarazione il proprio documento di riconoscimento in corso di validità.

Luogo e data

Il dichiarante

.....

Comune di Matera
Per ratifica e conferma

.....

I dati sopra riportati saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente ai fini della procedura per il quale sono richiesti e per le finalità strettamente connesse a tale scopo, così come indicato nell'art. 25 del bando-disciplinare rubricato "Trattamento dei dati personali".

N.B.: Allegare fotocopia di un valido documento di identità.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

Allegato D

Rep. n. _____ del _____

SCHEMA DI CONTRATTO DELLA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DEI LOCALI E AREE ESTERNE DI PERTINENZA DELL'HUB "TERMINAL BUS" A SUPPORTO DELLA MOBILITÀ E A SERVIZIO DELL'AREA DI SOSTA BUS IN VIA DON LUIGI STURZO.

L'anno duemilaventisei, addì _____ del mese di _____, in Matera e nella Sede comunale, innanzi a me, Dott.ssa ---, Segretario Generale del Comune di Matera, autorizzata al rogito dei contratti in cui è parte l'Ente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo n. 267/2000,

SONO PRESENTI:

1)- il COMUNE DI MATERA (indicato qui nel seguito semplicemente come "Comune"), (codice fiscale 80002870774), con sede in Matera alla via Aldo Moro, rappresentato dalla dott.ssa _____ nata a _____ il _____ e domiciliata, per la carica, presso la sede comunale, nella sua qualità di Dirigente del Settore "Patrimonio, Immobili, Cultura, Turismo e Cinema. Servizio Patrimonio", giusta Decreto del _____ n. _____ del _____, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che legalmente rappresenta, a norma del D.lgs. n. 267/2000 e del vigente Statuto Comunale;

2)- il/la sig./ra _____, nato/a a _____ il _____ e domiciliato, per la carica, presso la sede legale, nella sua qualità di _____ e legale rappresentante dell'impresa "_____" (indicata qui nel seguito semplicemente come Concessionario) con sede legale in _____ (_____) al n. _____, codice fiscale _____, partita I.V.A. _____ e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Basilicata _____; numero di iscrizione nel Repertorio Economico Amministrativo _____.

Io Segretario Generale sono certa dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti, i quali stipulano il presente atto d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunciando all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO:

1)- che con Determinazione Dirigenziale RCG n. _____ del _____ (N° DetSet ---/2026 del --/--/2026) è stato stabilito, tra l'altro:

- di indire, in attuazione della D.G.C. n. 150/2026, la gara finalizzata alla scelta del concessionario dell'immobile denominato "Terminal bus" di via Don Luigi Sturzo mediante

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

procedura aperta, ai sensi del RD 827/1924 e art. 71 del D.lgs. n. 36/2026, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del d.lgs. n. 36/2023;

- di approvare gli atti della procedura di gara, comprendenti il Bando-Disciplinare, l'Allegato A – Modello istanza di partecipazione e connesse dichiarazioni, l'Allegato B – Patto di integrità, l'Allegato C – Modello dichiarazione di avvenuta presa visione dei luoghi, l'Allegato D – Schema di contratto, l'Allegato E – Modello offerta economica, l'Allegato F – Disciplinare utilizzo aree verdi, l'Allegato G – Relazione di stima del canone, l'Allegato H – Atti tecnici degli impianti, l'Allegato I – Planimetrie;
- di dare atto che l'endoprocedimento di gara è gestito direttamente dal Servizio Patrimonio, trattandosi di procedura esclusa dall'applicazione del codice degli appalti, ai sensi della Delibera ANAC n. 584/2023;

2)- che il termine di scadenza per la presentazione delle offerte fissato dal Bando-Disciplinare è stato fissato il giorno ____ alle ore ____;

3)- che, entro il suddetto termine, sono pervenute n. --- domande di partecipazione alla gara;

4)- che con Determinazione Dirigenziale RCG N° ---/--- del --/--/--- (N° DetSet ---/2026 del --/--/2026) è stata nominata la Commissione Giudicatrice.

5)- che, esperita la procedura di gara, con Determinazione Dirigenziale RCG N° ---/2026 del ---/---/2026 (N° DetSet ---/2026 del ---/---/2026) sono stati approvati i verbali nn. ---- del --/--/2026, e si è proceduto a disporre l'aggiudicazione in favore dell'operatore economico "-----", con sede in --- (---);

TUTTO CIÒ PREMESSO, come parte integrante e sostanziale, le Parti convengono quanto segue:

ART. 1) – I sopra nominati contraenti dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2) – OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune di Matera, ai sensi degli articoli 826 e 828 del Codice Civile, secondo i generali principi di diritto comunitario e di contrattualistica, secondo il codice dei contratti, in quanto compatibile, e secondo i principi di cui al R.D. 827/1924, affida all'operatore economico _____ la Concessione amministrativa dell'immobile di proprietà comunale denominato "Terminal bus di via Don Luigi Sturzo".

2. Le attività oggetto del presente contratto, come risultanti dagli atti di gara e dall'offerta tecnica presentata dal Concessionario in sede di gara, sono quelle riportate di seguito:

1. _____

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

2. _____

ART. 3) – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

1. L’immobile oggetto della presente concessione è censito al foglio 68, particella 1243, sub 1 come da planimetria allegata al presente bando - disciplinare, e consta di 11 locali ubicati al piano terra del fabbricato, catastalmente destinati a caffetteria, infopoint, servizi igienici, deposito; all’esterno sono dislocati, compresi nel compendio immobiliare, uno spazio coperto da tettoia e aree verdi pertinenziali, da poter utilizzare anche per l’allocazione di tavolini e arredi da esterno, conformemente alla vigente speciale disciplina regolamentare (Regolamento del verde urbano pubblico e privato approvato con D.C.C. n. 7 dell’11/02/2021).

Stato patrimoniale: l’immobile è stato realizzato per assolvere alle funzioni di supporto al trasporto pubblico e, pertanto, è da considerare patrimonio indisponibile dell’ente.

ART. 4) – DURATA DELLA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

1. La durata della concessione è di **6 (sei) anni** decorrenti dalla data della stipula del presente contratto. È escluso il rinnovo tacito né lo stesso costituisce un diritto in capo al concessionario. La concessione può essere rinnovata, ad insindacabile giudizio dell’amministrazione, per ulteriori anni 6 (sei).

2. Entro la data di estinzione della concessione le parti dovranno redigere un verbale in contraddittorio al fine di far constare le condizioni di manutenzione e conservazione dell’immobile prima della relativa immissione in possesso in capo al Comune.

3. Il concessionario, dopo la scadenza del contratto, è tenuto a riconsegnare i locali concessi in uso, unitamente alle relative pertinenze, in buono stato e pronti all’uso, salvo deperimento d’uso, a pena di risarcimento del danno.

4. All’estinzione della concessione le migliorie, le innovazioni e le eventuali nuove opere effettuate sull’immobile o sulle aree rientreranno completamente nella piena proprietà del Comune senza che nulla sia dovuto al Concessionario.

ART. 5) – CANONE CONCESSORIO, MODALITÀ DI PAGAMENTO E OBBLIGHI DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Il Concessionario corrisponderà all’Amministrazione Comunale il canone concessorio annuo dell’importo di € _____, come risultante dall’offerta presentata in sede di gara.

2. Il canone sarà corrisposto in rate mensili, entro il giorno 10 di ogni mese, a partire dalla data di stipula del presente contratto, secondo le modalità comunicate allo scopo.

3. Ogni pagamento, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, dovrà recare, altresì, il codice CIG _____ assegnato alla procedura in sede di gara.

4. Il canone verrà aggiornato annualmente in misura corrispondente al 100% dell’indice FOI ISTAT.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

5. In caso di ritardato pagamento il concessionario dovrà corrispondere al concedente gli interessi di mora calcolati nella misura di legge.

ART. 6) – CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. I locali vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano, senza che il Concessionario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti e altri lavori che intenda eseguire all'interno degli stessi, opere che devono in ogni caso essere autorizzate dall'ente.

2. Gli oneri a carico del Concessionario sono quelli riportati agli artt. 7, 8, 18, 19, 21 e 23 del Bando – Disciplinare, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, nonché quelli assunti dal Concessionario con la presentazione della propria offerta in sede di gara, anch'essa parte integrante e sostanziale del presente contratto.

3. In particolare, il Concessionario assume la responsabilità piena ed esclusiva della gestione dell'immobile, senza pretendere alcunché dal Concedente qualora la stessa dovesse risultare non sostenibile.

ART. 7) – CAUSE DI DECADENZA

1. Il Concessionario decadrà dalla concessione nei seguenti casi:

- destinazione dell'immobile ad attività diverse da quelle consentite dal presente bando;
- morosità nei confronti del Comune di Matera per corrispettivi e/o oneri accessori maturati;
- sub-concessione degli spazi, in tutto o in parte, a terzi, anche gratuitamente;
- mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre tre mesi dalla scadenza;
- riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro tre mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte dell'ente;
- ingiustificata interruzione dell'attività senza previa e motivata comunicazione all'ente a mezzo pec;
- mancata costituzione delle garanzie e delle polizze prescritte dal bando, nonché mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
- gravi inadempimenti in materia di applicazione del CCNL dichiarato in sede di gara nei confronti dei dipendenti;
- cessazione/scioglimento del Concessionario.

ART. 8) – GARANZIE E SPESE DI STIPULA

1. Ai fini della stipula del presente contratto il Concessionario ha prodotto la seguente documentazione:

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

- ricevuta versamento delle prime tre mensilità del canone concessorio ovvero garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n. 635 ovvero polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del DPR 13 febbraio 1959, n. 449 e del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 175, a titolo di deposito cauzionale definitivo;
- polizza assicurativa R.C.T./R.C.O. ovvero fidejussione bancaria per responsabilità civile per i danni a terzi e ai dipendenti e per i rischi che possono gravare sull'immobile, anche derivanti da incendio, atti vandalici e dal cattivo uso dell'immobile imputabile al Concessionario, con massimale pari a € _____ per sinistro;
- ricevuta di versamento delle spese di bollo, rogito e registrazione del contratto pari a € _____.

ART. 9) – PENALITÀ

1. Nel caso di infrazioni relative alle prescrizioni del Bando – Disciplinare e del presente contratto, nonché in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte con l'offerta presentata in sede di gara, si applicherà una penale di € 100,00 per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebiti e relative motivazioni.
2. Il pagamento della penale potrà avvenire mediante prelievo sulla cauzione fino a concorrenza dell'importo della medesima, con obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la risoluzione del contratto. Per l'eventuale parte eccedente si procederà, in caso di mancato pagamento, al recupero coattivo.
3. I termini e le comminatorie contenuti nel Bando – Disciplinare e nel presente contratto operano di pieno diritto per l'Amministrazione concedente senza obbligo per la stessa della costituzione in mora del Concessionario.

ART. 10) – CONTROVERSIE

1. Per la risoluzione delle controversie che dovessero insorgere dall'esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Matera.

ART. 11) - CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI

1. Ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. n.62/2013 ("Codice di Comportamento dei dipendenti Pubblici"), con la sottoscrizione del presente atto e con riferimento alle prestazioni oggetto dello stesso, il Concessionario si impegna a osservare e far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal suddetto D.P.R. n.62/2013 (pubblicato su Gazzetta Ufficiale n. 129 del 4 giugno 2013) e dal "Codice di comportamento aziendale del Comune di Matera" (approvato con Deliberazione di G.C. n. 456 del 12/12/2023), già visionato e sottoscritto per accettazione prima della sottoscrizione del presente contratto.

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

2. Il Concessionario si impegna a trasmettere copia del "Codice di Comportamento dei dipendenti Pubblici" e del "Codice di comportamento aziendale del Comune di Matera" da esso sottoscritto, ai propri collaboratori a qualsiasi titolo.
3. La violazione degli obblighi di cui al "Codice di Comportamento dei dipendenti Pubblici" ed al "Codice di comportamento aziendale del Comune di Matera" può costituire causa di risoluzione contrattuale.
4. L'Amministrazione, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto al Concessionario il fatto, assegnando un termine non superiore a 10 (dieci) giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento del danno.

ART. 12) - CLAUSOLA ANTIPANTOUFLAGE

1. Ai sensi dell'art. 53 comma 16-ter del D.lgs. n. 165/2001, il Concessionario, sottoscrivendo il presente atto, attesta di non aver concluso contratti di lavoro e conferito incarichi professionali, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, ad ex dipendenti del Comune di Matera che negli ultimi tre anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune stesso.

ART. 13) - ASSENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI

1. Ai sensi della normativa vigente in materia e, in particolare, dell'art.4, comma 6, del D.P.R. n.62/2013 ("Codice di comportamento dei dipendenti Pubblici"), il dirigente del Settore "Patrimonio, Immobili, Cultura, Turismo e Cinema – Servizio Patrimonio", il quale interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Matera e il Concessionario, sotto la propria diretta responsabilità, dichiarano che non sono intercorsi tra di loro, nell'ultimo biennio, rapporti contrattuali a titolo privato, né che il suddetto dirigente ha ricevuto altre utilità di qualsivoglia genere dal Concessionario, fatti salvi gli usi nei termini del codice di comportamento.

ART. 14) - PATTO D'INTEGRITÀ

1. Costituisce parte integrante del presente contratto e ad esso viene allegato, il "Patto d'integrità" sottoscritto per accettazione del Concessionario al momento della sottoscrizione del presente contratto.

ART. 15) – RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si fa rinvio alle disposizioni di cui alla legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., per quanto applicabili, alle norme del D.lgs. n. 36/2023, ove e in quanto compatibili, al Codice Civile ed alle altre disposizioni normative applicabili vigenti in materia.

ART. 26) - TRATTAMENTO DEI DATI

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

1. Il Concessionario dichiara di aver ricevuto prima della sottoscrizione del Contratto le informazioni di cui all'articolo 13 del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, circa il trattamento dei dati personali, conferiti per la sottoscrizione e l'esecuzione del Contratto stesso e di essere a conoscenza dei diritti riconosciuti ai sensi della predetta normativa. Tale informativa è contenuta nell'ambito del Disciplinare di gara e deve intendersi in quest'ambito integralmente trascritta.
2. Con la sottoscrizione del presente contratto, il rappresentante legale/delegato del concessionario dichiara di essere a conoscenza dei trattamenti dei dati personali che saranno effettuati e si impegna ad adempiere agli obblighi di rilascio dell'informativa nei confronti delle persone fisiche interessate di cui sono forniti dati personali nell'ambito dell'esecuzione del Contratto.
3. Con la sottoscrizione del contratto, il Concessionario si impegna ad improntare il trattamento dei dati personali ai principi di correttezza, liceità e trasparenza nel pieno rispetto della normativa vigente (Regolamento UE 2016/679), ivi inclusi gli ulteriori provvedimenti, comunicati ufficiali, autorizzazioni generali, pronunce in genere emessi dall'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali. In particolare, si impegna ad eseguire i soli trattamenti funzionali, pertinenti e necessari all'esecuzione delle prestazioni contrattuali e, in ogni modo, non incompatibili con le finalità per cui i dati sono stati raccolti.
4. In ragione dell'oggetto del contratto, ove il Concessionario sia chiamato ad eseguire attività di trattamento di dati personali, il medesimo potrà essere nominato dal Comune di Matera "Responsabile del trattamento" dei dati personali ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE; nel caso, il Concessionario si impegna ad accettare la nomina a Responsabile del trattamento da parte del Comune relativamente ai dati personali di cui lo stesso è Titolare del trattamento e che potranno essere trattati dal Concessionario nell'ambito dell'erogazione delle prestazioni contrattualmente previste.
5. Nel caso in cui il Concessionario violi gli obblighi previsti dalla normativa in materia di protezione dei dati personali, o nel caso di nomina a Responsabile, agisca in modo difforme o contrario alle legittime istruzioni impartitegli dal Comune, oppure adotti misure di sicurezza inadeguate rispetto al rischio del trattamento, risponderà integralmente del danno cagionato agli "interessati". In tal caso, il Comune diffiderà il Concessionario ad adeguarsi assegnandogli un termine congruo che sarà all'occorrenza fissato; in caso di mancato adeguamento a seguito della diffida, resa anche ai sensi dell'art. 1454 cc, il Comune in ragione della gravità potrà risolvere il contratto o escutere la garanzia definitiva, salvo il risarcimento del maggior danno.
6. Il Concessionario si impegna ad osservare le vigenti disposizioni in materia di sicurezza e riservatezza e a farle osservare ai relativi dipendenti e collaboratori, quali persone autorizzate al trattamento dei dati personali.

Le parti mi dispensano dal dare loro lettura degli allegati dichiarando di ben conoscerne il contenuto.

Richiesto, io Segretario Comunale Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto, redatto da me e con l'ausilio di persona di mia fiducia mediante l'utilizzo di strumenti informatici su numero _____

COMUNE DI MATERA
SETTORE PATRIMONIO, IMMOBILI, CULTURA, TURISMO E CINEMA
Servizio Patrimonio

facciate per intero e righe _____ della _____ facciata a video, dandone lettura alle parti, le quali, a mia richiesta, lo hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia presenza, previo accertamento delle identità personali, come segue:

- La Dott.ssa -----, nata a ----- il ---- ---- ----, nella sua qualità di Dirigente del Settore “Patrimonio, Immobili, Cultura, Turismo e Cinema – Servizio Patrimonio” del COMUNE DI MATERA (Codice Fiscale 80002870774), della cui identità sono certa, mediante l'apposizione della firma digitale, ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n. 82/2005 - Codice di Amministrazione digitale (CAD), rilasciata da "Camera di Commercio", la cui validità è stata da me accertata, ai sensi dell'art. 14 del D.P.C.M. 22/02/2013, mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo www.firma.infocert.it;

- il sig./la sig. _____, nato/a a _____ il _____ e domiciliato/a, per la carica, presso la sede legale, nella sua qualità di _____ e Legale Rappresentante della società _____ (Codice fiscale _____), con sede legale in _____ (_____) al _____ n. _____, della cui identità sono certa, mediante l'apposizione della firma digitale, ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n. 82/2005 - Codice di Amministrazione digitale (CAD), rilasciata da _____, la cui validità è stata da me accertata, ai sensi dell'art. 14 del D.P.C.M. 22/02/2013, mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo www.firma.infocert.it.

In presenza delle parti io Segretario Comunale Ufficiale Rogante ho firmato il presente documento informatico con firma digitale.

IL DIRIGENTE (firmato digitalmente)

IL CONCESSIONARIO (firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE (firmato digitalmente)

ALLEGATI

- 1) Bando – Disciplinare
- 2) Offerta
- 3) Planimetrie
- 4) Disciplinare utilizzo aree verdi

PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE AMMINISTRATIVA, DEI LOCALI E AREE ESTERNE DI PERTINENZA DELL'HUB "TERMINAL BUS" A SUPPORTO DELLA MOBILITÀ E A SERVIZIO DELL'AREA DI SOSTA BUS IN VIA DON LUIGI STURZO.

ALLEGATO E - "OFFERTA ECONOMICA"

OFFERTA ECONOMICA

(Compilare con i dati di tutti i partecipanti in caso di R.T.I. da costituirsi)

Spett.le Comune di Matera
Servizio Patrimonio

1) Il/La Sottoscritto/a:

Cognome _____ Nome _____
C.F. _____ luogo _____ di _____ nascita _____
_____ data _____ di _____ nascita _____
cittadinanza _____ Residenza _____ in _____ Via/Piazza _____
_____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

Titolare/Legale rappresentante della società:

Denominazione _____

Partita _____ Iva _____ C.F. _____ -
_____ Sede _____ legale _____ in
Via/Piazza _____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

2) Il/La Sottoscritto/a:

Cognome _____ Nome _____
C.F. _____ luogo _____ di _____ nascita _____
_____ data _____ di _____ nascita _____
cittadinanza _____ Residenza _____ in _____ Via/Piazza _____

_____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

Titolare/Legale rappresentante della società:

Denominazione _____

Partita Iva _____ C.F. _____ -
_____ Sede legale in
Via/Piazza _____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

3) Il/La Sottoscritto/a:

Cognome _____ Nome _____
C.F. _____ luogo di nascita _____
_____ data di nascita _____
cittadinanza _____ Residenza in Via/Piazza
_____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

Titolare/Legale rappresentante della società:

Denominazione _____

Partita Iva _____ C.F. _____ -
_____ Sede legale in
Via/Piazza _____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

al fine della partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica per “l’assegnazione, mediante concessione amministrativa, dei locali e aree esterne di pertinenza dell’hub “Terminal bus” a supporto della mobilità e a servizio dell’area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo formula la seguente

OFFERTA ECONOMICA

Percentuale di rialzo sul canone annuo posto a base di gara (in cifre): _____

Percentuale di rialzo sul canone annuo posto a base di gara (in lettere) _____

DICHIARA

Che il costo della manodopera è pari a € _____

Che i costi della sicurezza sono pari a € _____

Luogo e data

Il/I dichiarante/i

1)
.....

2)
.....

3)
.....

I dati sopra riportati saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente ai fini della procedura per cui sono richiesti e per le finalità strettamente connesse a tale scopo, così come indicato nell'art. 25 del bando-disciplinare rubricato "Trattamento dei dati personali".

N.B.: Allegare fotocopia documento di identità in corso di validità (di tutti i partecipanti in caso di R.T.I. da costituirsi).



COMUNE DI MATERA
SETTORE AMBIENTE, IGIENE E PARCHI URBANI
Ufficio Verde Urbano

Data e protocollo indicati nel sistema di protocollazione

Al Settore Patrimonio Immobili Cultura Turismo e Cinema
Servizio Patrimonio
-sede-

Oggetto Procedura aperta per l'assegnazione, mediante concessione amministrativa, dei locali e aree esterne di pertinenza dell'hub a supporto della mobilità e a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo.
Parere per l'assegnazione dell'area verde pertinenziale del manufatto edilizio.

Facciamo seguito alla nota di pari oggetto, archiviata al Prt.G. 026064/2026 del 19/03/2026 e, verificate anche le prescrizioni definite nel vigente Regolamento del Verde Urbano Pubblico e Privato, approvato con Deliberazione di C.C. n.7 del 11/02/2021, si esprimere, nei termini e limiti meglio definiti di seguito, parere favorevole all'assegnazione di parte dell'area verde pertinenziale del manufatto edilizio parte integrante dell'hub a supporto della mobilità e a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo.

Si dettagliano di seguito gli aspetti e profili tecnici di gestione dell'area, rispondendo ai quesiti richiamati nella precitata nota.

Dalle verifiche catastali, l'area in esame è inquadrata nel NCT al Fg.68 part.lla 1243. **La superficie destinata a verde**, al netto cioè del fabbricato e dei camminamenti, è pari a **335 m²**. Si sviluppa prevalentemente su un lato del fabbricato e nella zona posteriore ad esso, con piccola superficie che corre lungo il camminamento che dall'area di stationamento dei bus porta alla via retrostante.

Nell'estate 2025, a seguito di istanze giunte da cittadini e da successive verifiche tecniche dello scrivente Ufficio a cui ha fatto seguito perizia formalmente archiviata, si è proceduto all'abbattimento di un albero di olmo e di un cipresso comune. Pertanto, allo stato attuale, e come evidenziato nella mappa allegata, l'area consta di soli n.2 alberi: un olmo, censito nel catasto degli alberi dell'Ente con il n.2517, e un cipresso, quest'ultimo censito sempre nel catasto alberature cittadine con il n.2511. L'area verde è ricoperta da cotico erboso naturale, prato spontaneo periodicamente sfalcato dalla ditta in appalto.

Alla luce di quanto evidenziato e nel rispetto delle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento del Verde Urbano Pubblico e Privato (cfr. artt.18, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 39), e richiamando le proposte indicate nella precitata istanza (Prt.G.026064/2026 del 19/03/2026), nell'area verde potranno essere concesse le seguenti attività "a supporto della mobilità", dettagliatamente identificate nella planimetria allegata e illustrate di seguito:

- **Spazio da destinare a tavolini, per la somministrazione di cibo/bevande e nei termini concessori meglio definiti dagli opportuni Regolamenti Comunali, ma anche (ed eventualmente) da destinare alla sosta libera dei viaggiatori:**
 - superficie massima da concedere 60 m²;
 - ubicazione (come indicata in mappa);

- materiali utilizzabili: con l'obiettivo di evitare qualsiasi fenomeno di impermeabilizzazione dell'area verde, dovrà essere realizzata una pedana in legno, sollevata dal piano campagna di almeno 30 cm. In alternativa, potrà essere concessa la realizzazione di un grigliato erboso alveolare drenante (materiale PEHD riciclato, struttura costituita da celle alveolari tipo "nido d'ape", con riempimento di terreno vegetale + semina o inerbimento naturale). O, ancora, pavimentazione in graniglia resinata drenante (tipo "resin bound permeable"), costituita cioè da aggregati marmo/quarzo 2-6 mm, con legante resina poliuretanica, sottofondo drenante (spessore: 2-4 cm).

Nell'area destinata alla collocazione di tavolini (superficie massima pari a 60 mq), potrebbe essere ammessa l'installazione di strutture leggere di ombreggiamento di tipo pergotenda, costituita da elementi completamente amovibili e privi di fondazioni continue, dotata di copertura retrattile o impacchettabile. Tale struttura dovrà garantire la completa permeabilità del suolo e il mantenimento della naturale infiltrazione delle acque meteoriche, nonché un inserimento armonico nel contesto paesaggistico. La copertura dovrà essere mantenuta in posizione aperta (retratta) in assenza di utilizzo, nonché obbligatoriamente durante gli orari di chiusura dell'attività, al fine di evitare effetti di impermeabilizzazione e di occupazione stabile dello spazio pubblico. La chiusura della copertura, sarebbe quindi ammessa esclusivamente in caso di effettiva necessità di protezione dagli agenti atmosferici (sole o pioggia), durante l'utilizzo dell'area da parte dell'utenza. In linea con quanto previsto dalla vigente normativa, sarebbero in ogni caso escluse chiusure laterali fisse o permanenti e qualsiasi configurazione che determini la trasformazione della struttura in volume edilizio chiuso o assimilabile.

- **Area giochi**, al fine di migliorare l'accoglienza e l'attesa dei viaggiatori e delle famiglie con bambini, potrà essere eventualmente realizzata un'area ludica, attigua all'area tavolini/zona di sosta:
 - superficie complessiva pari a 9 m²;
 - nel caso di torrette o giochi, realizzati nel rispetto delle prescrizioni UNI specifiche e che, per la loro tipologia progettuale, prevedono sistemi di caduta antitrauma, dovrà essere prevista gomma colata antitrauma drenante (di spessore adeguato in funzione dell'altezza di caduta), con sottofondo stabilizzato drenante (norma UNI di riferimento).
- **Area bike sharing o similare (comprensiva di eventuale stazione di ricarica, bike repair station, monopattini elettrici)**, ubicata nella zona posteriore all'ingresso principale del fabbricato:
 - superficie complessiva max pari a 20 m²;
 - materiali utilizzabili: della stessa tipologia indicata per lo spazio da destinare ai tavolini/area sosta.

La tipologia di attrezzatura e materiale utilizzati per il perseguimento degli obiettivi indicati e suggeriti, inclusa la fornitura e sistemazione di ulteriori panchine e/o cestini portarifiuti, sedute relax ed ergonomiche, potranno essere oggetto di valutazione tecnica appropriata da parte del nostro Ente.



L'area verde dovrà essere evidentemente gestita dal concessionario. Allo scopo, dovranno essere previsti interventi di sfalcio del prato naturale al fine di garantire una altezza massima del cotico erboso pari a 5-7 cm e quantificabili in n.12 interventi/anno, concentrati soprattutto nel periodo primaverile ed autunnale.

Dovrà inoltre essere garantita la gestione e la cura dei n.2 alberi presenti (interventi di potatura quando necessari e che, comunque, effettuati secondo le prescrizioni imposte dal vigente Regolamento (cfr. artt.26, 27).

Quale elemento strutturato nel bando, potranno essere inserite le seguenti migliorie:

- **incremento della componente arborea ed arbustiva:** per lo spazio limitato e ridotto, potranno essere inserite ulteriori alberi a pronto effetto (altezza minima 1,5 m), oltre che arbusti. La loro collocazione dovrà essere identificata in opportuna mappa nella offerta migliorativa.

Indirizzi per la progettazione del verde

Le proposte dovranno prevedere:

- utilizzo di specie autoctone o naturalizzate, resistenti a siccità e alte temperature;
- impianto vegetazionale a bassa manutenzione;
- assenza di impermeabilizzazione del suolo;
- rispetto delle aree di pertinenza degli alberi esistenti.

Siepe perimetrale

- Altezza massima: 60 cm
- Tipologia: continua o discontinua
- Funzione: delimitazione morbida e qualificazione estetica
- Specie: autoctone e xerofile (es. mirto, viburno, rosmarino, lentisco, fillirea).

Alberature

- Numero indicativo: 4-5 esemplari
- Categoria: alberi di seconda grandezza
- Collocazione: compatibile con sottoservizi e spazi esistenti (si dovrà tener conto delle prescrizioni imposte agli artt.37, 38 e 39 del Regolamento del Verde

Qualità ecologica

- diversificazione vegetazionale
- presenza di specie aromatiche e mellifere
- soluzioni per incremento biodiversità
- valore sensoriale (profumi, stagionalità)

Dovrà essere esclusa la realizzazione di prato ornamentale intensivo (tipo 'prato inglese').

Gestione e manutenzione del verde

Anche per le opere a verde eventualmente indicate nelle migliorie, il concessionario dovrà garantire per tutta la durata della concessione:



- irrigazione: manuale o, preferibilmente, impianto con irrigatori a goccia;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- potature e sostituzione fallanze;
- mantenimento del decoro e sicurezza.

Il funzionario
Dott. for. Saverio Basile



SAVERIO BASILE
25/03/2026 11:52:01 UTC+0100

Il Dirigente
Ing. Angela Lisanti

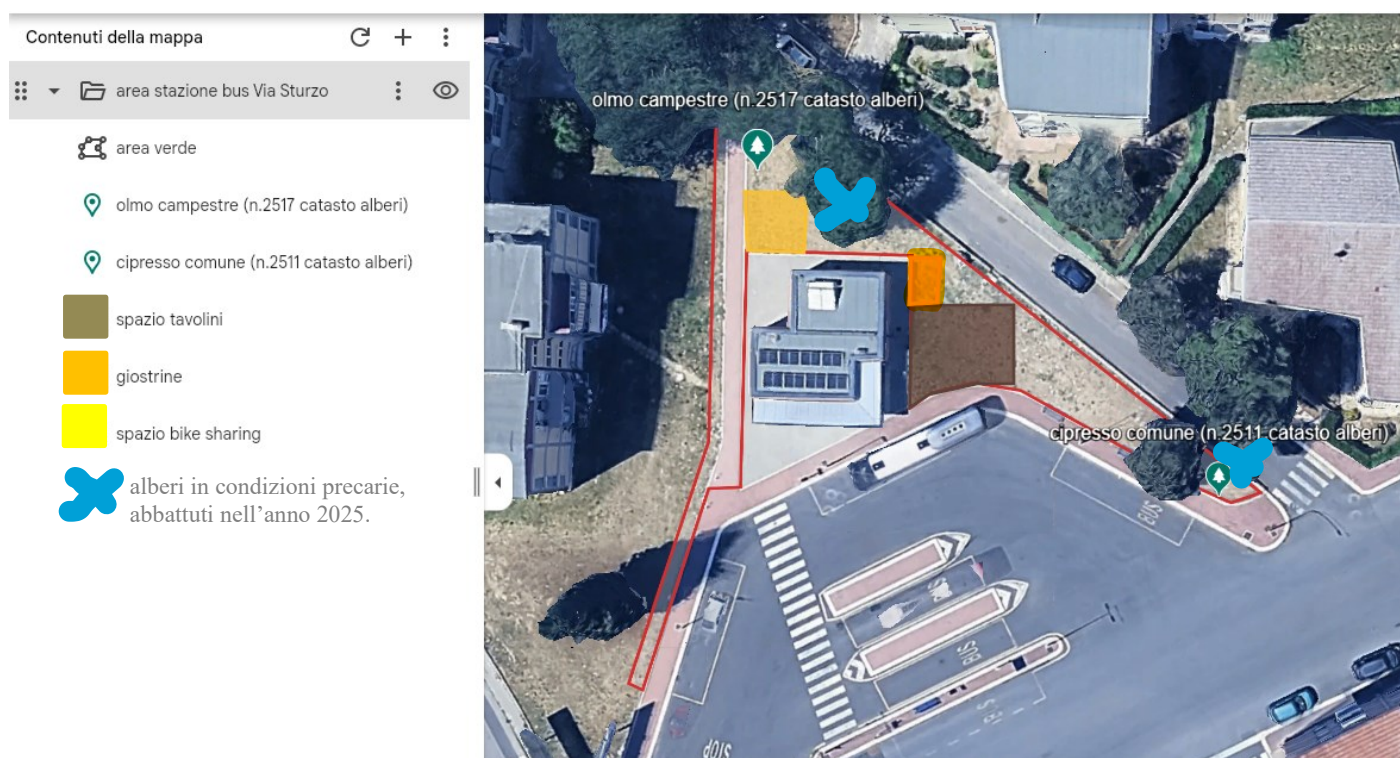


Firmato digitalmente da:
Lisanti Angela
Firmato il 25/03/2026 15:14
Seriale Certificato: 5720687
Valido dal 16/02/2026 al 16/02/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

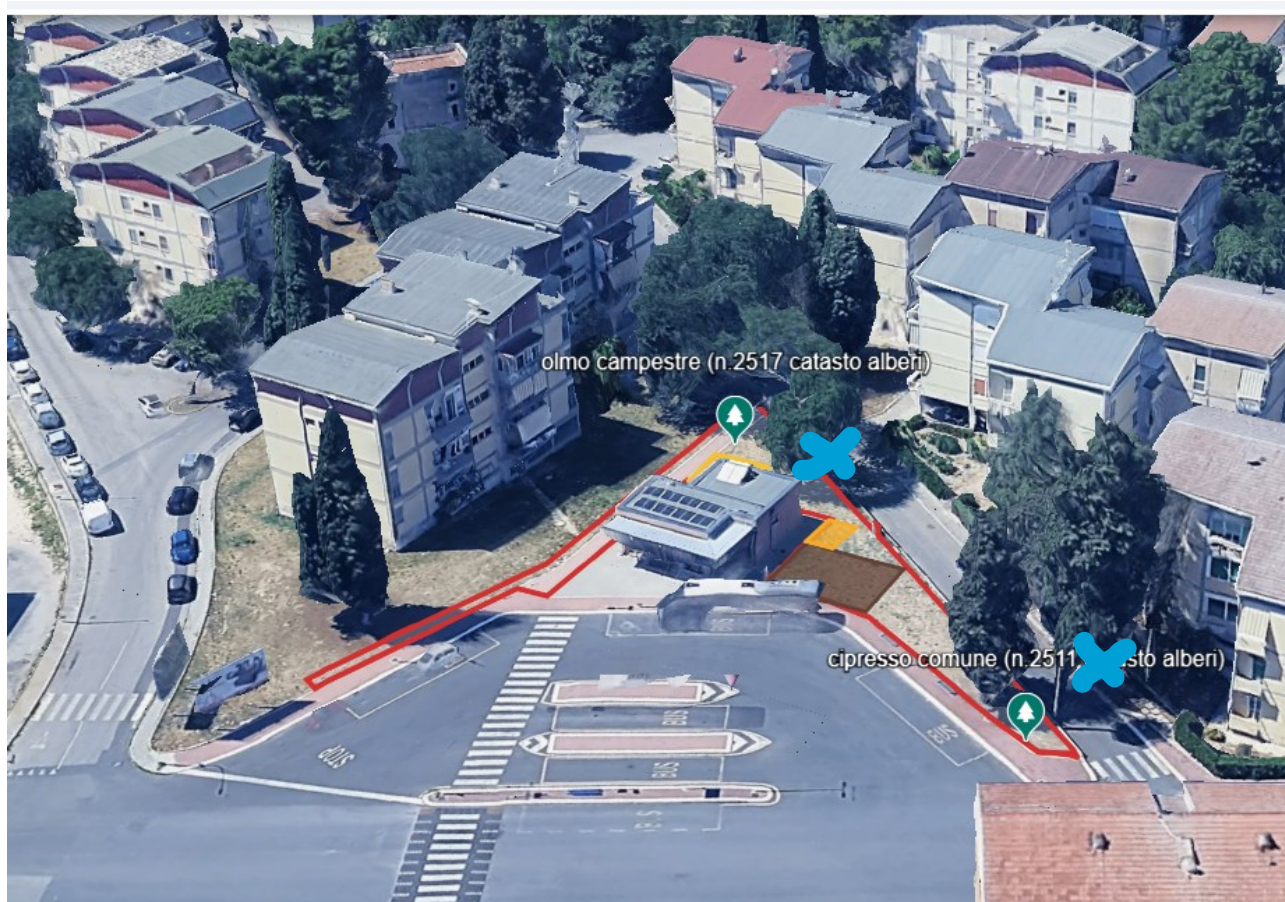
STRALCIO CATASTALE E ALLEGATO FOTOGRAFICO



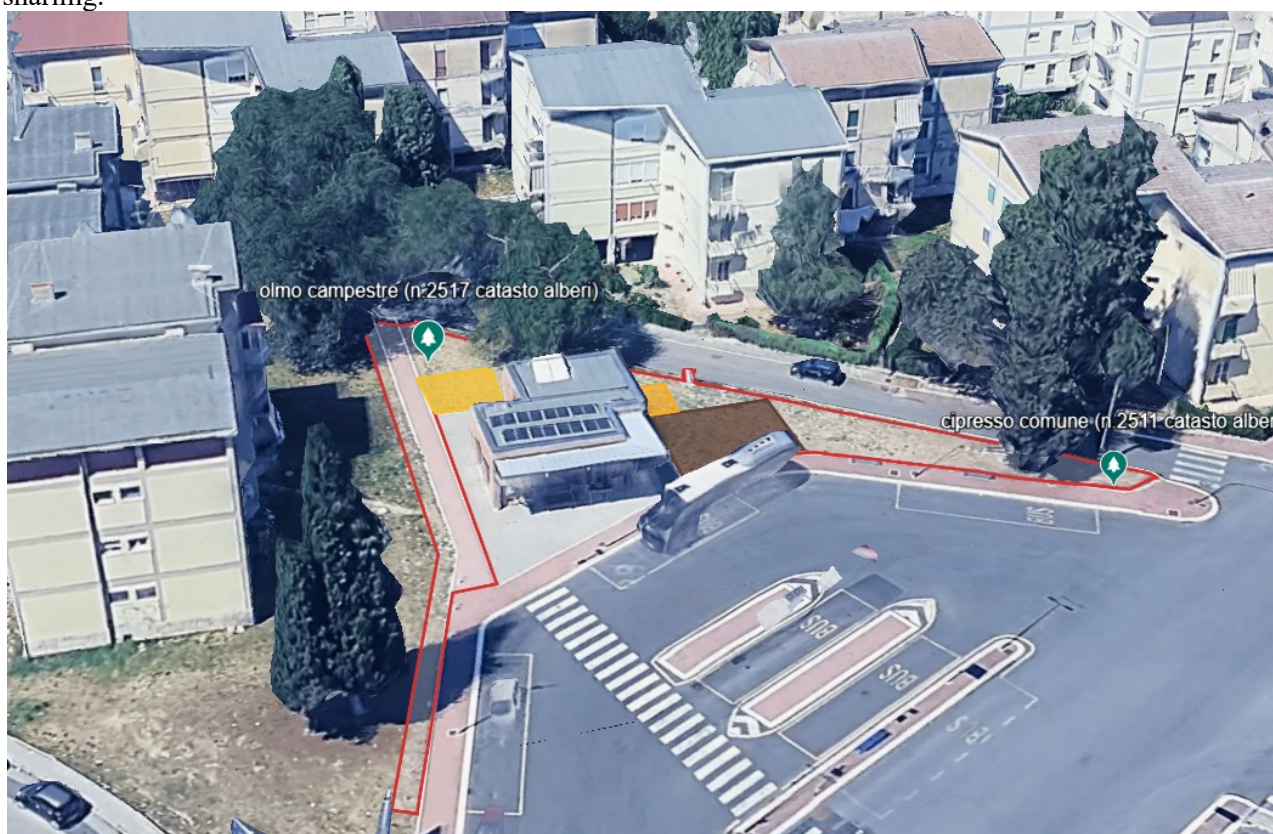
Stralcio immagine catastale dell'area oggetto di interesse, NCT Fg.68 part.IIa 1243.



Planimetria dell'area con indicazione degli spazi eventualmente da realizzare nell'ambito delle finalità richiamate nella istanza.



Vista 3D dell'area, con (immagine in alto) in primo piano l'area da destinare eventualmente alla sistemazione di tavolini e pergotenda e, nella zona retrostante alla prima, a spazio ludico-ricreativo (giostre per bambini). In basso, spazio bike sharing.











Valutazione del Canone concessorio per affidamento in concessione amministrativa dei locali e delle aree esterne di pertinenza dell'hub "Terminal Bus" dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, Matera.

1. PREMESSA

Facendo seguito alla richiesta del Dirigente del Settore Patrimonio, Immobili, Cultura, Turismo e Cinema di supporto nella definizione di un canone di concessione per l'affidamento, mediante concessione amministrativa di bene pubblico indisponibile ex art. 826 c.c., dei locali e aree esterne di pertinenza dell'hub a supporto della mobilità e a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, si evidenzia quanto elaborato sulla base degli indirizzi minimi ricevuti:

- **Attività consentite al concessionario nell'hub (locali + aree esterne pertinenziali):** servizi di accoglienza e ristoro con somministrazione di alimenti e bevande, anche di tipo automatizzato, con la possibilità di utilizzare lo spazio esterno sottostante la tettoia e l'area verde adiacente per l'allocazione di tavolini, sedie, stalli per biciclette e monopattini, piccola area giochi (secondo le indicazioni/prescrizioni del competente Ufficio Verde Urbano di cui alla nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026); rivendita di biglietti; deposito bagagli; infopoint;
- **Attività vietate:** è tassativamente vietata l'installazione di videogiochi, slot machine e altre apparecchiature legate al gioco d'azzardo. Sono vietate le attività che comportino la modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare;
- **Oneri minimi a carico del concessionario:** apertura della sala d'attesa e dei servizi igienici almeno nelle fasce orarie, anche eventualmente notturne, in cui sono previsti gli arrivi e le partenze delle autolinee extraurbane; pulizia degli spazi interni accessibili al pubblico almeno una volta al giorno tutti i giorni della settimana; cura e manutenzione delle aree verdi di pertinenza come da prescrizioni dell'Ufficio Verde indicate nella nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026; cura e manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti; intestazione/voltura e pagamento di utenze, tasse e imposte;
- **Obblighi del concessionario:** il concessionario dovrà impegnarsi a garantire la sicurezza e la quiete; contrastare l'abuso di alcol all'interno dei locali concessi in uso, con particolare riferimento all'identificazione dei minori e alla gestione di eventuali clienti in stato di alterazione psicofisica.

L'area interessata dalla valutazione consta di un manufatto edilizio (hub) a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, uno spazio coperto da tettoia e aree verdi pertinenziali, da poter utilizzare anche per l'allocazione di tavolini e arredi da esterno (nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026 dell'Ufficio Verde).

La valutazione del canone di concessione amministrativa per l'Hub "Terminal Bus" di Via Don Luigi Sturzo è stata strutturata in conformità con i parametri nazionali per la valorizzazione dei locali (quotazioni immobiliari effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e con la normativa locale in merito alla valorizzazione delle aree esterne (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 08/04/2021 e Deliberazione della Giunta Comunale n. 194/2025 del 01/12/2025), non avendo dati storici economici relativi a gestioni precedenti dello stesso hub o di contenitori analoghi di proprietà comunale.

2. VALUTAZIONE DEI LOCALI (80 MQ)

L'immobile, censito catastalmente al foglio 68, particella 1243, sub 1, consta di 11 locali ubicati al piano terra destinati, in ragione delle relative caratteristiche costruttive, all'esercizio dell'attività di caffetteria, infopoint, servizi igienici, deposito.

Il bene rientra nel patrimonio indisponibile del Comune di Matera in quanto destinato in via esclusiva ad attività di interesse generale a supporto del trasporto pubblico ed alla mobilità come, peraltro, indicato dalla categoria d'uso di tipo speciale E/1 "Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei" nella quale risulta accatastata.

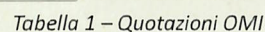
L'immobile interno (Caffetteria, Infopoint, WCs e depositi) ha una superficie stimata in **80 mq** ed è censito al Catasto Fabbricati in **Categoria E/1**, come precedentemente precisato. Non esistendo quotazioni dirette per la categoria E/1, si applica il criterio estimativo per analogia, assimilando l'area relativa ai servizi di accoglienza e ristoro ai locali commerciali e considerando una superficie commerciale ponderata, applicando coefficienti correttivi pari a **0,4**, per i mq relativi a servizi e magazzini.

Area Commerciale: $34 \text{ mq} \times 1 = 34 \text{ mq}$

Superficie Commerciale Ponderata Totale: 46 mq + 18.4 mq = 52.4 mq

A. Parametri OMI di Riferimento:

- Comune: **Matera**
- Zona OMI: **D2** (Fascia Periferica - TOR.GRAVINA, LA GRAVINELLA, STURZO, ecc.)
- Destinazione d'uso assimilata: **Commerciale**
- Quotazione media mensile di locazione: **€ 8,00/mq** (media tra il valore minimo di € 6,00/mq e il massimo di € 10/mq).



- **Canone Mensile teorico:** $52,4 \text{ mq} \times \text{€ } 8,00/\text{mq} = \text{€ } 419,20$
- **Canone Annuo teorico:** $\text{€ } 419,20 \times 12 = \text{€ } 5.030,40$

Trattandosi di immobile vincolato alla fornitura di servizi di interesse generale (ex art. 826 c.c.), il valore commerciale ordinario OMI non è direttamente applicabile senza opportuni correttivi. Si prevede quindi un coefficiente correttivo negativo, stimato al **30%**, in considerazione dei vincoli e oneri imposti da una concessione amministrativa rispetto a una normale locazione commerciale.

Pagina 2 - materia 0037907/2026

libera redditività di impresa, riducendo oggettivamente l'appetibilità e la redditività commerciale dello spazio rispetto a un immobile di categoria D2 libero da vincoli di natura pubblicistica.

In particolare si evidenziano le limitazioni al libero godimento del bene (vincolo di orario e apertura legata al servizio di Trasporto, oneri di gestione improduttivi - 12%), i limiti ambientali intrinseci alla natura di terminal autobus e della promiscuità d'uso degli spazi (servitù di uso pubblico per l'accesso alla sala d'attesa e ai servizi igienici - infopoint = 10%), l'impossibilità di sfruttare l'intera superficie per finalità esclusivamente commerciali (attività vietate - 8%).

- Canone Mensile decurtato: € 419,20 - 30% = € 293,44
- Canone Annuo decurtato: € 293,44 × 12 = € 3.521,28

3. VALUTAZIONE AREA ESTERNA (89 MQ)

L'area in esame è censita catastalmente al foglio 68, particella 1243. La superficie destinata a verde, al netto del fabbricato e dei camminamenti, è pari a 335 mq. Si sviluppa prevalentemente su un lato del fabbricato e nella zona posteriore ad esso, con piccola superficie che corre lungo il camminamento che dall'area di stazionamento dei bus porta alla via retrostante. La superficie massima da concedere di 89 mq è indicata dall'Ufficio Verde Urbano nella nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026.

La valutazione dell'area verde viene effettuata utilizzando come parametro il Canone Unico Patrimoniale. Come da "Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e canone mercatale" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 22/04/2021, l'area ricade in aree classificate in differenti categorie (via Don Luigi Sturzo - I categoria e Via/Piazza Firenze - II categoria).

Occorre precisare che l'Hub è localizzato in *Via Don Luigi Sturzo n. 2AB-CD*, per la valutazione del canone dell'immobile con metodo comparativo su valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, l'area risulta inquadrata nella fascia periferica D2 secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Utilizzare pedissequamente l'art. 41, comma 5 del Regolamento sopracitato, attribuendo la tariffa base annua relativa alla I categoria, la più alta tra le categorie identificate dalle strade perimetrali dell'hub, comporterebbe una classificazione dell'area verde assimilabile a zone centrali o di particolare pregio commerciale e un quindi un disallineamento tra la valutazione degli spazi interni (periferici) e la valutazione degli spazi esterni (centrali) e un rischio di sopravvalutazione di un parametro di calcolo.

Considerando che le aree di utilizzo del suolo pubblico si sviluppano prevalentemente su Via Firenze (II Categoria), in territorio Villa Longo, e che le tariffe del CUP sono utilizzate al solo fine di stimare un canone cosiddetto "a corpo" per l'utilizzo del suolo pubblico, su indicazione del Dirigente del Settore Patrimonio, Immobili, Cultura, Turismo e Cinema, viene utilizzata la tariffa base annua 2026 attribuita alla II Categoria, approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 194/2025 del 01/12/2025.

Si evidenzia il procedimento di calcolo adottato:

- Inquadramento CUP: II Categoria
- Tariffa Base Annuale 2026: € 39,59 / mq
- Canone Annuo Area Esterna (CUP): 89 mq × € 39,59/mq = € 3.523,51

4. DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCESSORIO

Il valore complessivo del canone annuo concessorio, così come impostato, è il risultato della somma del canone annuo relativo ai locali e del canone annuo relativo all'area esterna.

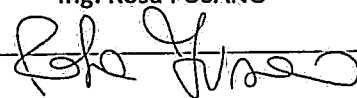
- Canone Annuo Immobile (OMI): € 293,44 × 12 = € 3.521,28
- Canone Annuo Area Esterna (CUP): 89 mq × € 39,59/mq = € 3.523,51
- Canone Mensile Complessivo: € 587,07
- Canone Annuo Complessivo: € 7.044,79

In conclusione, la valutazione effettuata sulla base delle ipotesi iniziali stima un canone annuale concessorio pari a € 7.044,79/anno (canone mensile € 587,07).

		Tariffa mensile /mq	Tariffa annuale /mq	mq	Coefficiente correttivo	€/Mese	€/Anno
Valore Totale (-30% OMI e CUP)	Valore Immobile (OMI)	8		52,4	30%	293,44	3521,28
	Valore Area Esterna (CUP)		39,59	89		293,63	3523,51
	Totale					587,07	7044,79

Tabella 2 - Tabella riepilogativa calcoli canoni

Ing. Rosa FUSANO



Bollo € 16,00

PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE AMMINISTRATIVA, DEI LOCALI E AREE ESTERNE DI PERTINENZA DELL'HUB "TERMINAL BUS" A SUPPORTO DELLA MOBILITÀ E A SERVIZIO DELL'AREA DI SOSTA BUS IN VIA DON LUIGI STURZO.

ALLEGATO A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E CONNESSE DICHIARAZIONI

Spett.le Comune di Matera
Servizio Patrimonio

1) Il/La Sottoscritto/a:

Cognome _____ Nome _____
C.F. _____ luogo di nascita _____
_____ data di nascita _____
cittadinanza _____ Residenza in Via/Piazza _____
_____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

Titolare/Legale rappresentante della società:

Denominazione _____

Partita Iva _____ C.F. -
_____ Sede legale in Via/Piazza _____
_____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

2) Il/La Sottoscritto/a:

Cognome _____ Nome _____
C.F. _____ luogo di nascita _____
_____ data di nascita _____
cittadinanza _____ Residenza in Via/Piazza _____
_____ n. _____
Comune _____ Prov. _____ Cap. _____
Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

Titolare/Legale rappresentante della società:Denominazione _____

Partita	Iva	_____	C.F.	-
_____	_____	Sede	legale	in Via/Piazza
_____	_____	n.	_____	_____
Comune	_____	Prov.	_____	Cap. _____
Tel.	_____	E-mail	_____	PEC _____

3) Il/La Sottoscritto/a:

Cognome	_____	Nome	_____
C.F.	_____	luogo	di nascita
_____	_____	data	di nascita
cittadinanza	_____	Residenza	in Via/Piazza
_____	_____	n.	_____
Comune	_____	Prov.	_____
Tel.	_____	E-mail	_____
_____	_____	PEC	_____

Titolare/Legale rappresentante della società:Denominazione _____

Partita	Iva	_____	C.F.	-
_____	_____	Sede	legale	in Via/Piazza
_____	_____	n.	_____	_____
Comune	_____	Prov.	_____	Cap. _____
Tel.	_____	E-mail	_____	PEC _____

CHIEDE/CHIEDONO

di partecipare alla procedura ad evidenza pubblica per “l’assegnazione, mediante concessione amministrativa, dei locali e aree esterne di pertinenza dell’hub “Terminal bus” a supporto della mobilità e a servizio dell’area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo”, della durata di 6 anni.

All’uopo, consapevole/i che, in caso di falsità o dichiarazioni mendaci, lo/gli stesso/i incorre/incorrono nelle sanzioni penali di cui all’art. 76 D.P.R. n. 445/2000, oltre alla decadenza dai benefici conseguiti grazie al provvedimento emanato in base alle dichiarazioni non veritiere di cui all’art. 75 del D.P.R. n. 445/2000,

DICHIARA/NO

1. che la propria impresa è iscritta nel Registro delle Imprese istituito alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di _____
come segue:

(per le Imprese con sede in uno Stato estero, indicare i dati risultanti dall’Albo o Registro professionale dello Stato di appartenenza)

Attività			
Provincia di iscrizione		Forma giuridica società	
Anno di iscrizione		Durata della società	
Numero di iscrizione		Capitale sociale	

e che vi operano i seguenti soggetti (*indicare i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza dei soggetti nel seguente prospetto*):

Cognome e nome	Nato a	il	Residenza	Carica ricoperta

Per le Cooperative e i Consorzi di Cooperative, di essere iscritte rispettivamente, nell'apposito Albo Nazionale degli enti cooperativi ai sensi del D.lgs. 02/08/2002 n. 220 e del D.M. Attività produttive 23/06/2004 di _____;

2. di essere in possesso di idoneo titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività/delle attività di:

- _____;
- _____;

ovvero

☐ di impegnarsi all'acquisizione dell'abilitazione richiesta dalla legge per lo svolgimento della/e attività proposta/e, entro e non oltre 6 (sei) mesi dall'aggiudicazione definitiva della procedura;

3. (*solo per l'esercizio, limitatamente all'alimentazione umana, di un'attività di commercio al dettaglio relativa al settore merceologico alimentare o di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande*), il possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71 comma 6 del D.lgs. n. 59/2010 come di seguito specificato:

4. l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023;

5. di non trovarsi in situazione di morosità, a qualsiasi titolo, con il Comune di Matera al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla gara;
6. di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o aver attribuito incarichi a ex dipendenti o incaricati del Comune di Matera (nel triennio successivo alla loro cessazione di rapporto) che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali nei confronti della società per conto del Comune negli ultimi tre anni di servizio, secondo quanto previsto dell'art. 53, comma 16-ter del D.lgs. n. 165/2001;
7. di aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della concessione (struttura e aree pertinenziali) e di aver preso perfetta conoscenza della sua ubicazione nel territorio comunale, del suo stato di fatto e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della propria offerta;
8. in caso di aggiudicazione, di accettare la consegna dell'immobile nello stato in cui si trova;
9. di aver visionato, di avere piena conoscenza e di accettare integralmente e senza riserve le disposizioni e le condizioni di cui al bando-disciplinare ed ai relativi allegati;
10. che l'Impresa è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la normativa vigente e che l'Impresa mantiene le seguenti posizioni previdenziali ed assicurative:
INPS: sede di _____ Matricola n. _____
INAIL sede di _____ Codice Ditta _____
Posizione assicurativa n. _____
Contratto Collettivo di Lavoro (CCNL) applicato: _____
Dimensione aziendale:
☐ 0 da 0 a 5 dipendenti ☐ 0 da 6 a 15 dipendenti ☐ 0 da 16 a 50 dipendenti
☐ 0 da 51 a 100 dipendenti
11. di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta per 180 giorni consecutivi a decorrere dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, salvo rinnovo disposto dal Concedente per ulteriori 180 giorni;
12. di aver tenuto conto, nel redigere l'offerta, degli obblighi connessi alle disposizioni in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori;
13. di obbligarsi, in caso di assegnazione, a comunicare tempestivamente all'Amministrazione procedente ogni modificazione che dovesse intervenire negli assetti proprietari e sulla struttura d'impresa e negli organismi tecnici e amministrativi;
14. di assumere la responsabilità piena ed esclusiva della gestione dell'immobile, senza pretendere alcunché dal Concedente qualora la stessa dovesse risultare non sostenibile.

Da compilare solo in caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese – R.T.I.- da costituirsi:

I sottoscritti, inoltre,

DICHIARANO

di avere i seguenti ruoli nell'ambito del costituendo R.T.I.:

Operatore 1) _____

Ruolo _____

_____;

Operatore 2) _____

Ruolo _____

_____;

Operatore 3) _____

Ruolo _____

_____;

e che – in caso di selezione ai medesimi favorevole – si costituiranno in raggruppamento temporaneo, conferendo mandato speciale con rappresentanza e funzioni di capogruppo a:

Cognome _____ Nome _____

C.F. _____ luogo _____ di _____ nascita _____

_____ data _____ di _____ nascita _____

cittadinanza _____

Residenza in Via/Piazza _____ n. _____

Comune _____ Prov. _____ Cap. _____

Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

Titolare/Legale rappresentante della società:

Denominazione _____

Partita _____ Iva _____ C.F. _____ -

_____ Sede _____ legale _____ in

Via/Piazza _____ n. _____

Comune _____ Prov. _____ Cap. _____

Tel. _____ E-mail _____ PEC _____

Luogo e data

Il/I dichiarante/i

1)
.....

2)
.....

3)
.....

I dati sopra riportati saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente ai fini della procedura per cui sono richiesti e per le finalità strettamente connesse a tale scopo, così come indicato nell'art. 25 del bando-disciplinare rubricato "Trattamento dei dati personali".

N.B.: Allegare fotocopia di documento identità in corso di validità (di tutti i partecipanti in caso di R.T.I. da costituirsi).