



Avviso di selezione pubblica per la concessione dei locali denominati “Antico Caffè delle Logge” sito in Prato, piazza del Comune angolo via Ricasoli

Art. 1 – Oggetto e finalità dell’avviso

Il presente avviso è finalizzato all'individuazione di un soggetto, in possesso dei necessari requisiti di cui al successivo art. 2, nei cui confronti procedere all'assegnazione in concessione amministrativa dei locali di proprietà comunale denominati “Antico Caffè delle Logge” per lo svolgimento di attività di caffetteria e ristorazione.

I locali di proprietà comunale, posti in Prato, piazza del Comune angolo via Ricasoli, sono costituiti da un locale dalla superficie netta totale di circa mq 287,83, una corte interna di circa mq 30 e di porzione dello spazio esterno antistante di circa mq 110, e sono appartenenti al demanio comunale ed assoggettati alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi del combinato disposto dell'articolo 12 c.1 e dell'articolo 10 c.1 del D. Lgs. 42/2004, con destinazione d'uso C1.

La concessione in uso, che avrà una durata di cinque anni a partire dall'inizio delle attività al pubblico di caffetteria e ristorazione, è finalizzata a garantire la piena fruibilità di un immobile di rilevante interesse storico, assicurandone la conservazione attraverso un utilizzo compatibile con la natura del bene culturale e a continuare l'opera di riqualificazione e rivitalizzazione del centro storico cittadino, richiamando cittadini, visitatori e turisti.

Art. 2 - Soggetti ammessi alla selezione e requisiti per la partecipazione

Possono partecipare alla selezione, alla data di scadenza delle procedure di cui al presente avviso, tutti i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) non incorrere in una delle previsioni di cui all'art. 71 D. Lgs. 59/2010 commi da 1 a 5;
- b) essere iscritti al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. con l'indicazione nell'oggetto sociale delle attività relative alla somministrazione di bevande e generi alimentari;
- c) non essere incorsi nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;
- d) non trovarsi in stato di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta o concordato preventivo o non avere in corso procedimenti per la dichiarazione di uno di tali stati;
- e) non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- f) non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- g) non aver commesso gravi illeciti professionali tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità;
- h) non avere situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale;
- i) essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi delle disposizioni contenute nella Legge 68/1999;
- m) non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei loro confronti, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto (art. 53 comma 16 ter del D.Lgs 165/2001).

È ammessa la partecipazione da parte di due o più soggetti che intendano raggrupparsi. In tal caso, si precisa che i requisiti di cui al punto precedente devono essere posseduti da tutte i soggetti del raggruppamento.

È fatto divieto di partecipare alla selezione in più di un raggruppamento ovvero di partecipare alla selezione anche in forma individuale qualora vi si partecipi già in raggruppamento ed è comunque vietata la presentazione di proposte da parte di soggetti che si trovino fra loro in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile se le proposte sono riconducibili ad un unico centro decisionale.

Il concessionario, per iniziare le attività di caffetteria e ristorazione dovrà inoltre essere in possesso del requisito di cui all'art. 71 D. Lgs. 59/2010 comma 6 con le modalità indicate nel comma 6bis.

Art. 3 - Sopralluogo obbligatorio

Al fine della presa visione dei locali oggetto della concessione, il sopralluogo è obbligatorio, pena l'impossibilità di partecipare alla selezione.

Gli interessati devono inoltrare la richiesta di sopralluogo a mezzo di posta elettronica, **entro e non oltre il 22/10/2026**, a entrambi i seguenti indirizzi: patrimonio@comune.prato.it, n.pegoli@comune.prato.it.

La richiesta deve indicare:

- i dati del soggetto per il quale si effettua il sopralluogo;
- i dati anagrafici e contatto telefonico della/e persona/e che effettuerà/anno il sopralluogo;
- l'indirizzo di posta elettronica al quale l'Amministrazione Comunale comunicherà data e ora del sopralluogo.

Il termine ultimo per effettuare il sopralluogo è il **26/10/2026**.

Coloro che compiono il sopralluogo sono tenuti a presentarsi muniti di valido documento di identità; l'incaricato del Comune che accompagnerà gli interessati rilascerà certificazione attestante l'avvenuto sopralluogo nella quale saranno riportati i dati anagrafici di colui che ha compiuto il sopralluogo e la data del sopralluogo medesimo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal legale rappresentante o procuratore del soggetto proponente o da delegato munito di apposita delega. La stessa persona non può effettuare il sopralluogo per più di un partecipante.

In caso di partecipazione di soggetti raggruppati è sufficiente che il sopralluogo sia effettuato da un incaricato di uno dei soggetti raggruppati.

Art. 4 - Criteri di selezione

I partecipanti dovranno presentare sia una proposta gestionale sia una proposta economica, valutate secondo i criteri di cui nel prosieguo del presente articolo. La valutazione prevede l'attribuzione di un punteggio massimo di 100 punti secondo i seguenti criteri:

- max 60 punti per la proposta gestionale (Ppg);
- max 40 punti per la proposta economica (Ppe).

1) Proposta gestionale (max 60 punti):

Il partecipante è tenuto a presentare una proposta gestionale relativa al bene oggetto della concessione, che dovrà illustrare in modo chiaro le modalità di utilizzo, conduzione e valorizzazione del bene, con particolare riferimento ai seguenti ambiti:

a) *Curriculum del partecipante (max 15 punti)*: presentazione del soggetto proponente, con l'indicazione dell'attuale struttura organizzativa dell'impresa (anche in termini di numero di addetti) e dell'esperienza acquisita con particolare riferimento alla gestione di bar e ristoranti situati in contesti di alto valore storico-architettonico;

b) *Modalità e concept di gestione (max 20 punti)*: saranno valutate positivamente le proposte che conterranno un'idea imprenditoriale chiara e originale che tenda all'integrazione e valorizzazione del bar nell'ambito del contesto monumentale in cui è inserito e con il contesto urbano del centro storico. In questa sede dovranno, tra l'altro, essere specificati gli orari di apertura giornalieri e i periodi di chiusura nel corso dell'anno, nonché la struttura dell'organico prevista per la realizzazione dell'idea;

c) *Qualità dell'offerta enogastronomica (max 5 punti)*: sarà valutata la qualità dell'offerta enogastronomica in termini di scelta e preparazione delle materie prime, anche tramite l'utilizzo di prodotti a chilometro zero e della filiera corta;

d) *Proposte di valorizzazione culturale del bene (max 5 punti)*: saranno valutate positivamente iniziative finalizzate alla promozione del valore storico, artistico e culturale del bene, favorendone la fruizione pubblica e l'integrazione con il contesto culturale e territoriale di riferimento;

e) *Proposta di mantenimento dello stato di buona conservazione del bene (max 15 punti)*: saranno apprezzati gli interventi volti al miglioramento della qualità dello stato di conservazione dei locali, degli impianti, delle pertinenze e delle eventuali attrezzature affidate da realizzarsi preventivamente all'avvio delle attività di caffetteria e ristorazione. A titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi proposti potranno riguardare: tinteggiatura; pulizie approfondite e sistemazione delle superfici; riparazione o sostituzione di elementi deteriorati o non funzionanti; interventi volti a garantire il decoro, la funzionalità e la conformità dei locali alla normativa vigente. Il partecipante dovrà presentare una proposta dettagliata sulle modalità di effettuazione dei suddetti interventi. Il punteggio attribuito in sede di valutazione comporterà la riduzione sull'importo del canone di concessione per la prima annualità secondo la seguente ripartizione:

- fino a 5 punti: 10% di sconto;
- da 6 a 10 punti: 15% di sconto;
- da 11 a 15 punti: 20% di sconto.

Si precisa che la mancanza degli elementi di cui alle lettere a), b) ed e) costituirà motivo di esclusione dalla selezione.

La proposta gestionale dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del soggetto partecipante. In caso di raggruppamento temporaneo dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti facenti parte dello stesso.

2) Proposta economica (max 40 punti):

Tale proposta dovrà consistere nell'indicazione del canone annuo che il partecipante è disposto ad offrire all'Amministrazione per la concessione dei locali in questione.

A tale proposta sarà attribuito un punteggio massimo di 40 punti, procedendo dalla proposta più conveniente per l'Amministrazione che attribuirà un punteggio sulla base del rialzo offerto rispetto al canone annuo posto a base di procedura mediante applicazione della seguente formula:

$$Ppe(i) = (C(i)/C_{max}) * 40$$

dove:

Ppe(i) è il punteggio ottenuto dalla proposta economica del Partecipante (i)

C(i) è il canone annuo proposto dal Partecipante (i)

Cmax è il canone annuo più favorevole (più elevato) tra quelli proposti dai partecipanti

La base d'asta è di 46.452,96 euro annui (oltre IVA dovuta ai sensi di legge). Non sono ammesse proposte inferiori a tale base.

Risulterà vincitore chi presenterà la proposta che avrà ottenuto il maggior punteggio, risultante dalla seguente somma:

$$PT = Ppg \text{ (punteggio proposta gestionale)} + Ppe \text{ (punteggio proposta economica)}.$$

La proposta economica dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del soggetto partecipante. In caso di raggruppamento temporaneo dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti facenti parte dello stesso.

Valutazione

La valutazione delle proposte sarà effettuata da apposita commissione. La commissione è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte ed è composta da tre membri. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina; a tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione.

Art. 5 - Presentazione delle proposte

La domanda di partecipazione, la proposta gestionale, la proposta economica e il modello dichiarazione titolare effettivo (in caso di raggruppamento, quest'ultima dovrà essere presentata da ciascun partecipante al

raggruppamento) dovranno pervenire al Comune di Prato, a pena di non ammissione alla selezione, **entro e non oltre le ore 13:00 del 02/11/2026** tramite Pec all'indirizzo comune.prato@postacert.toscana.it, con indicazione nell'oggetto della puntuale dicitura: "NON APRIRE - CONTIENE DOCUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA SELEZIONE AI FINI DELLA CONCESSIONE DEI LOCALI DENOMINATI "ANTICO CAFFÈ DELLE LOGGE"".

Il termine di cui sopra è da intendersi perentorio e pertanto non saranno ammesse né valutate domande pervenute oltre il suddetto termine.

Dell'esito della presente selezione sarà data comunicazione sul sito istituzionale del Comune di Prato nella sezione avvisi (<https://www2.comune.prato.it/avvisi/pagina446.html>).

Il file contenente la proposta economica dovrà essere in formato txt e protetto da password. Nessuna password dovrà essere allegata tra la documentazione di gara. Sarà cura della Commissione richiedere la stessa ai partecipanti tramite posta elettronica certificata successivamente alla valutazione della proposta gestionale. Con la stessa comunicazione di richiesta password sarà comunicato il punteggio riportato dalla proposta gestionale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere ai partecipanti eventuali chiarimenti ed integrazioni, di natura non sostanziale, in merito alle proposte dagli stessi presentate, assegnando un termine idoneo per rispondere decorso inutilmente il quale le proposte in questione saranno valutate dall'Amministrazione, con assegnazione dei relativi punteggi, nello stato di fatto in cui sono pervenute.

Ciascun partecipante potrà presentare una sola domanda di partecipazione.

In caso di raggruppamenti dovrà essere presentata un'unica domanda di partecipazione da un soggetto capofila e sottoscritta da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione della concessione anche in presenza di una sola domanda di partecipazione pervenuta purché ritenuta valida e rispondente alle esigenze dell'Amministrazione medesima.

Art. 6 - Garanzia provvisoria

A corredo della proposta, ciascun partecipante è tenuto a prestare una garanzia provvisoria pari al 5% del canone posto a base d'asta dall'Amministrazione Comunale.

La garanzia dovrà essere costituita a favore dell'Amministrazione Comunale e potrà essere prestata, a scelta del partecipante, secondo una delle seguenti modalità:

- a) mediante versamento della somma corrispondente presso la Tesoreria del Comune, che provvederà al rilascio di apposita quietanza;
- b) mediante costituzione di polizza fideiussoria, rilasciata da istituto bancario o assicurativo autorizzato, a favore del Comune.

La garanzia provvisoria è svincolata automaticamente per i partecipanti non vincitori entro 30 giorni dall'individuazione del concessionario. Per il concessionario, sarà invece svincolata al momento della sottoscrizione del contratto e previa presentazione della garanzia definitiva.

La garanzia dovrà avere validità per n. 60 giorni dalla data di scadenza del termine per la partecipazione alla procedura di concessione di cui al presente Avviso.

Art. 7 - Adempimenti del concessionario

Prima della stipula dell'atto di concessione dei locali, l'Amministrazione Comunale procederà ai necessari accertamenti circa il possesso, da parte del vincitore, dei requisiti dichiarati in sede di selezione. Qualora quest'ultimo non risulti in regola con quanto dichiarato, sarà considerato decaduto con facoltà del Comune di Prato di affidare la concessione al partecipante che segue in graduatoria. È fatto salvo il risarcimento dei danni causati al Comune dal suddetto vincitore, nonché il diritto del Comune ad incamerare la garanzia provvisoria presentata in sede di proposta.

Il vincitore dovrà, entro il termine stabilito dalla lettera di comunicazione degli esiti della selezione, presentare la garanzia definitiva e le polizze assicurative di cui al disciplinare di concessione.

Resta inteso che, ove nel termine che sarà stabilito nella comunicazione di esiti della selezione, il vincitore non abbia ottemperato a quanto richiesto o non si sia presentato alla stipula del contratto nel giorno prestabilito allo scopo, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di procedere alla stipula della

concessione a favore del successivo classificato in graduatoria, fermo restando il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal comportamento dell'originario vincitore, nonché il diritto del Comune ad incamerare la garanzia provvisoria presentata in sede di proposta.

L'Amministrazione si riserva, parimenti, la facoltà di procedere alla concessione a favore del successivo classificato nel caso in cui, durante la gestione, l'originario vincitore rinunci alla concessione ovvero sia dichiarato decaduto ovvero venga risolto il contratto per inadempimento del concessionario medesimo, nelle ipotesi contemplate dal disciplinare di concessione e dettagliate nel contratto relativo.

In caso di rinuncia, decadenza o inadempimento del secondo classificato ovvero dei successivi partecipanti presenti nella graduatoria delle proposte, l'Amministrazione si riserva di procedere con un nuovo avviso o di assegnare la concessione al soggetto che segue in graduatoria.

Art. 8 – Responsabile del procedimento

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, Responsabile del procedimento di cui al presente avviso è la dott.ssa Paola Pinzani, Dirigente del Servizio Cultura e Turismo.

Art. 9 - Ulteriori informazioni

Resta inteso che il presente avviso non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva la facoltà di annullare, revocare o prorogare l'avviso medesimo, di non procedere alla selezione di un vincitore qualora le proposte presentate non siano ritenute idonee ovvero di dar corso o meno alla successiva stipula della contratto, senza che i soggetti partecipanti possano avanzare alcuna pretesa al Comune di Prato, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione.

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione della presente concessione qualora, a suo insindacabile giudizio, nessuna delle offerte pervenute dovesse ritenersi congrua e/o non idonea a soddisfare le esigenze dell'ente concedente.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Prato, non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'assegnazione dell'immobile, di incamerare la garanzia provvisoria e di richiedere il risarcimento dei danni.

Gli interessati possono inviare richieste di informazioni o chiarimenti **entro e non oltre le ore 10:00 del 27/10/2026** inviando una e-mail all'indirizzo email: n.pegoli@comune.prato.it.

Art. 10 – Trattamento dati personali

I dati forniti dai soggetti partecipanti alla presente selezione saranno oggetto di trattamento da parte dell'Amministrazione Comunale nel rispetto delle disposizioni contenute nell'allegata informativa ex art. 13 Regolamento UE 2016/67 esclusivamente per le finalità connesse alla selezione e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti conseguenti all'esito della selezione medesima.

Allegati

- All. 1 - Informativa trattamento dati del Comune di Prato
- All. 2 - Domanda di partecipazione e dichiarazioni a corredo della proposta
- All. 3 - Modello di proposta gestionale
- All. 4 - Modello di proposta economica
- All. 5 - Modello dichiarazione titolare effettivo
- All. 6 – Disciplinare di concessione

La Dirigente del Servizio Cultura e Turismo
Paola Pinzani

PAOLA
PINZANI
01.10.2026
12:27:58
GMT+01:00

