



CITTÀ DI TERAMO

AREA per le Attività produttive,
Cultura, Sport e Territorio –
APPALTI e CONTRATTI

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DELLE AREE COMMERCIALI DELLO STADIO “G. BONOLIS”,
in esecuzione della Determina Dirigenziale n. 637 del 26/03/2025.

Il Comune di Teramo, in esecuzione della Determina Dirigenziale n. 637 del 26/03/2025, rende noto che intende avviare, come avvia, una procedura volta all’individuazione di un operatore economico interessato alla locazione degli spazi commerciali siti presso lo Stadio “G. Bonolis”, località Piano d’Accio (TE), e meglio identificate nelle planimetrie allegate al presente Avviso e con le modalità e le caratteristiche di seguito indicate.

OGGETTO DELLA PROCEDURA

La procedura ha per oggetto la locazione degli spazi commerciali (di seguito Area/e) siti presso lo Stadio “G. Bonolis”, località Piano d’Accio, individuati nelle planimetrie allegate al presente Avviso pubblico, ed in particolare:

- a. **Allegato A.1** – Primo livello – Area commerciale da concedere in locazione (file denominato *copia_TAV 1livello_01*);
- b. **Allegato A.2** – Secondo livello – Area commerciale da concedere in locazione (file denominato *copia_TAV 2livello_02*);
- c. **Allegato A.3** – Terzo livello – Area commerciale da concedere in locazione (file denominato *copia_TAV 3livello_03*).

Gli spazi ad uso commerciale:

- sono di proprietà del Comune di Teramo e sono situati all’interno dello Stadio Comunale “Gaetano Bonolis”;
- hanno una superficie totale lorda complessiva pari a circa 5.200,00 mq;
- sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Foglio 58, P.lla 1169, subalterno 3/4/5/9, categoria catastale F3.

I locali verranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed in particolare:

- si trovano nella condizione “core & shell” (al grezzo);
- verranno consegnati senza certificato di agibilità, che sarà ottenibile solo dopo il completamento dei lavori di fit-out, con spese e oneri a carico del Conduttore.

N.B. Nel contratto di locazione rientra la messa a disposizione, nel periodo 15 giugno – 31 agosto, della parte dello stadio meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono “**Allegato C**” per un corrispettivo annuo pari a Euro 77.000,00 oltre iva 22%, al fine di consentire di organizzare sull’Area eventi, anche sportivi, con la precisazione che quest’ultimi non potranno comprendere

competizioni ufficiali di federazioni sportive italiane o comunque ricadere nella programmazione di federazioni sportive italiane.

IMPORTO A BASE D'ASTA E DURATA DELLA LOCAZIONE

Il "Contratto di Locazione" avrà durata di anni 6 + 6 (di seguito *primo periodo*) decorrenti dalla data della sottoscrizione del contratto, rinnovabili per altri 6 + 6 anni (di seguito *secondo periodo*), verso un canone annuo di locazione così differenziato:

- per il *primo periodo* il canone annuo di locazione è pari ad € 263.000,00 (oltre IVA al 22%) annui, oltre € 77.000,00 (oltre IVA al 22%) annui afferenti la messa a disposizione, per il periodo dal 15 giugno al 31 agosto di ogni anno, della parte dello stadio meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono "Allegato C";

- nel *secondo periodo* il canone annuo di locazione è pari ad di € 330.000,00 (oltre IVA al 22%) annui, oltre € 77.000,00 (oltre IVA al 22%) annui afferenti la messa a disposizione, dal 15 giugno al 31 agosto di ogni anno, della parte dello stadio meglio identificata nelle planimetrie che costituiscono "Allegato C".

L'importo da porre a base d'asta è quello afferente il *primo periodo* di locazione delle aree commerciali di 6 anni + 6 anni pari ad € 263.000,00 (oltre IVA al 22%) annui, lasciando fisso l'importo di € 330.000,00 (oltre IVA al 22%) annui afferente il secondo periodo nonché l'importo di € 77.000,00 (oltre IVA al 22%) annui relativo alla messa a disposizione dello stadio nel periodo estivo, dal 15 giugno al 31 agosto. L'offerta è vincolante per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

Con riferimento alla durata della locazione si rinvia a quanto statuito nel "Contratto di Locazione" Allegato A, ed in particolare all'art. 3 dello stesso.

Con riferimento al canone si rinvia a quanto statuito nel "Contratto di Locazione" Allegato A, ed in particolare all'art. 4 dello stesso.

MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La procedura di scelta del contraente avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'**offerta sia superiore al prezzo a base d'asta.**

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Requisiti di ordine generale

L'offerente non deve trovarsi in alcuna delle condizioni o situazioni di esclusione previste dagli artt. 94 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023 e che tali situazioni non ricorrono nei confronti dei soggetti indicati in detta disposizione ivi compresi quelli cessati dalla carica nell'ultimo anno.

ATTIVITA'

Ai sensi di quanto previsto all'art. 7 del "Contratto di Locazione" (**Allegato A**), a cui si rinvia per quanto qui non espressamente disciplinato, la Porzione Immobiliare sarà destinata dal Conduttore al fine dell'attività commerciale e *retail*, ivi compreso il servizio di somministrazione di cibi e bevande nonché vendita di prodotti di merchandising e attività commerciali connesse alla destinazione d'uso della Porzione Immobiliare.

Il Conduttore dovrà esercitare la propria attività all'interno della Porzione Immobiliare nel pieno rispetto di tutte le leggi e regolamenti nazionali, regionali e locali, ivi incluse le disposizioni rilevanti ai fini dell'attività.

Il Conduttore sarà responsabile dell'ottenimento, mantenimento e rispetto di tutte le licenze, nulla-osta, certificati e le autorizzazioni necessarie per l'utilizzo della Porzione Immobiliare da parte del Conduttore e/o lo svolgimento della propria attività all'interno della stessa, come previsto dall'art. 7.3 e seguenti a cui si rinvia.

LAVORI DI FIT-OUT

La Porzione Immobiliare sarà consegnata al Conduttore in condizioni di *shell and core*, al fine di consentire eventualmente allo stesso l'esecuzione dei Lavori di *Fit-Out* una volta presentato il relativo progetto e approvato.

Nel rinviare a tutto quanto statuito dall'**art. 2** del Contratto di Locazione (**Allegato A**) per la disciplina completa (2. *Oggetto, Consegna e Lavori di Fit-Out*), si precisa che non sussiste alcun obbligo di svolgere i Lavori di Fit-Out a carico del Conduttore e che il Locatore non potrà pretendere dallo stesso lo svolgimento di tali lavori; pertanto il Progetto dovrà essere presentato, ai sensi del D.P.R. 380/2001, solo nel caso in cui sussista la volontà di eseguire i lavori.

In questo ultimo caso, per l'esecuzione dei lavori di completamento, il conduttore si impegna a presentare al Comune di Teramo il progetto di completamento per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni; pertanto i predetti lavori non potranno essere eseguiti se non previa approvazione scritta del progetto da parte del Comune di Teramo.

Tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dei nulla-osta, licenze, certificati, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esecuzione dei lavori di fit-out saranno a carico del futuro conduttore.

La porzione immobiliare viene consegnata priva di agibilità, che verrà conseguita solo a seguito del completamento dei Lavori di Fit-Out, a cura, costi e carico del Conduttore.

AREE COMUNI

Ai sensi dell'**art. 2.2** del "Contratto di Locazione", **Allegato A**, a cui si rinvia, al Conduttore è altresì concesso, in funzione della locazione della Porzione Immobiliare l'uso, a titolo non esclusivo e in comune con altri eventuali conduttori dello Stadio e delle Aree e Parti di Uso Comune, identificate con retino nella tavola allegata "**Allegato B**", in conformità alla loro destinazione d'uso, nonché dell'utilizzazione dei servizi erogati in base al Regolamento Aree e Servizi Comuni, che verrà successivamente redatto dal Locatore.

ONERI COMUNI

Si rinvia a quanto statuito dall'art. 5 del "Contratto di Locazione", **Allegato A**.

GARANZIA BANCARIA

Ai sensi dell'**art. 6** del "Contratto di Locazione", **Allegato A**, a cui si fa espresso rinvio per tutto quanto qui non espressamente previsto, a garanzia del puntuale ed integrale adempimento, da parte del Conduttore di tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto di Locazione, ivi incluso l'obbligo di pagamento del Canone e degli Oneri Comuni, il Conduttore, alla data di decorrenza del contratto, consegna, a titolo di deposito cauzionale, una garanzia bancaria a prima richiesta emessa da banca di primario standing per un ammontare equivalente all'intero Canone, *i.e.* a Euro 263.000,00 (duecentosessantatremila/00), conforme ad un testo previamente condiviso e di gradimento del Locatore, con le modalità di cui all'art. 6 del succitato Contratto di Locazione.

POLIZZA ASSICURATIVA

Ai sensi dell'art. 13 del "Contratto di Locazione", **Allegato A**, a cui si rinvia per tutto quanto qui non espressamente previsto il Conduttore dovrà:

- assicurare adeguatamente, a propria cura e spese, con una primaria compagnia di assicurazione, i propri impianti, attrezzature, arredi e merci situati nella Porzione Immobiliare nonché la stessa contro i rischi di incendio, scoppio ed eventi straordinari, esplosione e danni derivanti da spargimenti di acqua, nonché l'attività svolta all'interno della Porzione Immobiliare;
- assicurare adeguatamente, a propria cura e spese, con una primaria compagnia di assicurazione il cd. "rischio locativo", i rischi della responsabilità civile verso terzi a seguito dell'esercizio dell'attività svolta presso la Porzione Immobiliare, ivi inclusi i rischi di interruzione delle attività di terzi, nonché i danni alla Porzione Immobile e al Locatore per un massimale assicurato non inferiore ad Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00) per sinistro.

Giusta quanto previsto dall'art. 13.3 del succitato Contratto di Locazione, in aggiunta alla predetta polizza assicurativa il Conduttore dovrà essere in possesso di tutte le ulteriori coperture assicurative eventualmente richieste ai sensi della legge applicabile in relazione all'attività dalla stessa esercitata nella Porzione Immobiliare ed agli usi convenuti all'art.7 dello stesso Contratto.

N.B. Si precisa che con riferimento alla ulteriori condizione del presente Avviso si fa espresso rinvio al contenuto del Contratto di Locazione allegato alla presente (Allegato A).

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta deve essere presentata in plico chiuso, sigillato e controfirmato in tutti i lembi di chiusura. Il Plico dovrà essere indirizzato "Amministrazione Comunale di Teramo – Ufficio Protocollo", Via della Banca n.2 – Cap. 64100 Teramo (TE) e dovrà pervenire, all'Ufficio Protocollo dell'Ente, pena esclusione, entro e **non oltre le ore 12:00 del giorno 5 agosto 2025**

All'esterno di tale plico dovrà essere specificato il mittente e apposta la seguente dicitura: **"AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELLE AREE COMMERCIALI DELLO STADIO "G. BONOLIS" - PRESENTAZIONE OFFERTA - NON APRIRE CONTIENE OFFERTA ECONOMICA"**.

Il medesimo potrà essere consegnato in uno dei seguenti modi:

1. mediante consegna a mano all'indirizzo sopra specificato nei giorni e negli orari di servizio;
2. con raccomandata A.R. a mezzo servizio postale;
3. a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno.

Non saranno prese in considerazione le domande di partecipazione che dovessero pervenire oltre tale termine, anche se spedite prima del termine di scadenza sopra indicato.

In ogni caso, farà fede come data di arrivo esclusivamente il timbro dell'Ufficio Protocollo. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesse non giungesse a destinazione in tempo utile.

Il plico esterno, a pena di esclusione, dovrà essere chiuso e adeguatamente sigillato, al fine di garantire l'integrità dello stesso, e dovrà riportare in modo ben visibile l'indicazione del partecipante con indicazione dei recapiti del concorrente.

All'interno del plico dovranno essere inserite **n. 2 buste**, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

1) "BUSTA 1 – DICHIARAZIONE"

La busta dovrà essere debitamente chiusa e sigillata e contenere l'apposita **dichiarazione** in carta semplice, resa ai sensi del D.P.R.445/2000, corredata dalla copia fotostatica del relativo documento di identità in corso di validità del soggetto che sottoscrive la dichiarazione, contenente espreso riferimento alla procedura di cui al presente Avviso ed attestante:

a)* di aver preso conoscenza e di accettare tutti gli atti della presente procedura, compresi lo Schema di Contratto di Locazione, tutti gli Allegati nonché tutte le condizioni generali e particolari che possono aver influito o influire sulle condizioni contrattuali;

b)* di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione **automatica** previste dall'art.94 del D.Lgs. n. 36/2023 e che tali cause non ricorrono in relazione a tutti i soggetti ivi indicati al comma 3;

c)* di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione **non automatica** previste dall'art.95 del D.Lgs. n. 36/2023

OPPURE

* in riferimento a quanto previsto dall'art. 95 del D.Lgs. 36/2023 si dichiara che ...

d)* di essere consapevole che l'amministrazione in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 33/2013 in materia di obblighi di pubblicazione concernenti i provvedimenti amministrativi, pubblica sul proprio sito web, in un'apposita sezione denominata "amministrazione trasparente", liberamente consultabile da tutti i cittadini, tutte le informazioni relative alle procedure di scelta del contraente per l'affidamento di lavori, servizi e forniture, anche con riferimento alla modalità di prescelta ai sensi del Codice dei Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture di cui al D.Lgs. n. 36/2023;

f)* di essere edotto degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e di quello integrativo dei dipendenti del Comune di Teramo, approvati rispettivamente con D.P.R. n. 62/2013 e ss.mm.ii. e con deliberazione della Giunta Comunale n. 522 del 24.12.2024 e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per quanto applicabili, i suddetti codici, pena la risoluzione del contratto;

g)* di accettare il patto di integrità in materia di contratti pubblici approvato con deliberazione di G.M. n. 408 del 30.12.2021 consapevole che il mancato rispetto del citato patto darà luogo all'esclusione dalla gara;

h)* di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto ai sensi del comma 16 ter, dell'art. 53 del D.Lgs. 165/2001;

i)* che non sussistono rapporti di parentela o affinità o situazioni di convivenza o frequentazione abituale tra lo stesso (e gli altri amministratori, soci e dipendenti dell'impresa: *ove si tratti di società*) e i Dirigenti, responsabili di settore e gli altri dipendenti del Comune di Teramo (ovvero indicare i rapporti in essere);

j)* che l'indirizzo PEC della Ditta è il seguente.....

2) "BUSTA 2 – OFFERTA ECONOMICA"

La busta dovrà essere debitamente chiusa e sigillata e contenere, al proprio interno, l'offerta economica, sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza.

La valutazione dell'elemento economico avverrà sulla base dell'offerta, in aumento sull'importo posto a base d'asta, ovvero quello afferente il primo periodo di locazione delle aree commerciali di 6 anni + 6 anni pari ad € 263.000,00 (oltre IVA al 22%) annui, lasciando fisso l'importo di € 330.000,00 (oltre IVA al 22%) annui afferente il secondo periodo nonché l'importo di € 77.000,00 (oltre IVA al 22%) annui relativo alla messa a disposizione dello stadio nel periodo estivo, dal 15 giugno al 31 agosto.

Il concorrente dovrà formulare l'offerta economica, indicando il canone annuo di locazione complessivamente offerto che dovrà quindi essere comprensivo dell'aumento rispetto all'importo posto a base d'asta sopra specificato.

Il predetto importo dovrà essere indicato sia in lettere che in cifre, specificando che sarà sempre prevalente l'offerta indicata in lettere, anche se quella in cifre dovesse risultare più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta presentata sarà vincolante per i partecipanti per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

L'Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI: VERIFICA DOCUMENTAZIONE

I plichi pervenuti regolarmente saranno aperti, in seduta pubblica, il giorno **7 agosto 2025 ore 9:30**.

La Commissione verificherà la completezza e la regolarità della Documentazione amministrativa contenuta nella **"BUSTA 1 – DICHIARAZIONE"**.

Solo dopo aver verificato la predetta documentazione, procederà all'apertura dell'offerta economica contenuta nella **"BUSTA 2 – OFFERTA ECONOMICA"**.

COMUNICAZIONI

Le informazioni riguardanti gli aspetti tecnici della presente locazione possono essere assunte tutti i giorni, negli orari di servizio, contattando il RUP Ing. Coletta Puritani (0861/324510)

Le informazioni relative al presente avviso possono essere assunte contattando l'Ufficio Contratti tutti i giorni negli orari di servizio, ai seguenti numeri telefonici: 0861/ 324209 - 0861/ 324213.

AVVERTENZE

L'Amministrazione si riserva comunque di valutare proposte di gestione che possano garantire una migliore funzionalità ed economicità della gestione, anche, se del caso, integrando la gestione delle aree commerciali annesse all'impianto e l'utilizzo non sportivo dello stesso sia nel periodo invernale che in quello estivo, al fine di eliminare le interferenze, garantire una corretta e più ordinata gestione ed una migliore integrazione delle varie attività che possono essere svolte nell'impianto, adottando, se del caso, provvedimenti utili a coordinare le diverse procedure in corso, giusta Delibera di Giunta Comunale n. 99 del 31/03/2025.

PUBBLICITA'

Il presente bando viene pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, all'albo pretorio on line e nella sezione "Amministrazione trasparente" del Comune di Teramo.

Il presente avviso è approvato con Determina Dirigenziale n. 1395 del 3/07/2025.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi 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, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss. mm. e ii., del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Allegato A** – Contratto di Locazione (file denominato *copia_ALLEGATO A_CONTRATTO DI LOCAZIONE.pdf*)
- 2) Allegato A.1** – Primo livello – Area commerciale da concedere in locazione (file denominato *copia_TAV 1livello_01.pdf*);
- 3) Allegato A.2** – Secondo livello – Area commerciale da concedere in locazione (file denominato *copia_TAV 2livello_02.pdf*);
- 4) Allegato A.3** – Terzo livello – Area commerciale da concedere in locazione (file denominato *copia_TAV 3livello_03.pdf*);
- 5) Allegato B** – Aree e Servizi comuni (file denominato *Allegato_B_Aree e servizi comuni.pdf*);
- 6) Allegato C** – Planimetrie periodo 15.06 – 31.06 (file denominato *copia_ALLEGATO C_PLANIMETRIE PERIODO 15_06 31_08.pdf*)

IL DIRIGENTE

Dott. Fulvio Cupaiolo(*)

(*) “Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i., e norme collegate, e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa”