

### DISCIPLINARE DI GARA

#### AVVISO DI SELEZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI CAFFETTERIA E PUNTO RISTORO IN PIAZZETTA PASOLINI

Fondazione Cineteca di Bologna - con sede in Bologna, Via Riva di Reno, 72 - di seguito denominata anche "Stazione appaltante" - ha necessità di individuare un soggetto cui affidare in concessione, la gestione della Caffetteria / Punto Ristoro sito all'interno della Piazzetta Pasolini, in Bologna, che costituisce la corte di ingresso alle due sale del Cinema Lumière e della Biblioteca Renzo Renzi, per una durata di 8 anni.

La presente procedura è gestita integralmente con modalità telematica e, pertanto, verranno ammesse solo le offerte pervenute a mezzo pec.

La Stazione appaltante si riserva:

- ✓ di procedere allo svolgimento della gara anche in presenza di una sola offerta valida;
- ✓ la facoltà di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, senza che i concorrenti possano vantare diritti o aspettative di sorta;
- ✓ con decisione motivata, di sospendere e/o revocare e/o annullare la presente procedura di gara oppure di non aggiudicarla o non addivenire alla stipula del relativo contratto. In tal caso gli offerenti o l'interessato all'aggiudicazione o alla stipula del relativo contratto non potranno vantare nei confronti della Stazione Appaltante alcun diritto e/o pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura.

La Stazione Appaltante non è tenuta a corrispondere compenso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

Gli atti di gara sono costituiti:

- dal presente Disciplinare, che indica le modalità di partecipazione alla gara, di aggiudicazione e di affidamento;
- dal *Capitolato d'Oneri (Allegato A)*, che indica l'oggetto della concessione e le modalità di esecuzione del servizio;
- il *Fascicolo di Progetto (Allegato B)* che descrive l'intervento architettonico e impiantistico nei suoi requisiti obbligatori ed essenziali, che l'aggiudicatario dovrà realizzare a sue spese (d'ora innanzi anche detto "**Intervento**"), nonché il Computo Metrico-Estimativo delle opere che costituisce la base di riferimento per definire la natura e le caratteristiche delle opere che si chiede al Concessionario di realizzare sugli immobili che ospiteranno il punto BAR/ristoro. L'importo definito dal Computo Metrico-Estimativo, elaborato sulla base dei prezzi regionali e nuovi prezzi, determina il massimale scomputabile dal Concessionario dal canone nelle modalità descritte in seguito. Si precisa pertanto che l'oggetto del controllo da parte della Stazione Appaltante e della Direzione Lavori da lei incaricata non sarà l'ammontare degli oneri economici sostenuti dal Concessionario per le opere, ma le caratteristiche tecniche di queste ultime. Tale progetto, attualmente in fase di valutazione presso gli enti competenti, potrà subire variazioni qualora richieste nell'ambito di tale iter autorizzativo in corso (d'ora innanzi anche detto "**Iter Autorizzativo**").

I documenti sopra elencati costituiranno la base per il contratto che sarà stipulato tra la Stazione Appaltante e il Concessionario.

## 1. OGGETTO E BASE D'ASTA

La presente procedura ha ad oggetto la concessione del servizio di caffetteria e punto ristoro da svolgersi nei locali messi a disposizione dalla Stazione Appaltante presso l'immobile sito in Piazzetta Pasolini (d'ora innanzi anche detta "Attività").

Il nome del Bar/Punto ristoro dovrà essere proposto a cura del Concessionario e autorizzato dalla Stazione Appaltante.

I locali sono individuati e descritti negli elaborati allegati del fascicolo di progetto (Allegati B).

**Il completamento delle opere dell'Intervento e il conseguente avvio del servizio dovranno essere garantiti entro e non oltre il 30.04.2026 oltre il quale termine saranno applicate le sanzioni di ritardo previste dal Capitolato d'Oneri. Non si applicheranno sanzioni in caso di proroga autorizzata dalla Stazione Appaltante, e per ritardi dovuti allo slittamento dei tempi dell'Iter Autorizzativo.**

Il corrispettivo che il Concessionario dovrà corrispondere alla Stazione Appaltante per la concessione oggetto del presente Bando si articola come di seguito indicato:

- a) **Una quota di canone mensile (PARTE A)** determinato in misura fissa, non soggetto a rialzo, pari ad Euro 1.000,00 / IVA esclusa (pari a Euro 12.000,00 annui / IVA esclusa); questa componente del corrispettivo NON è scomputabile/compensabile con il recupero dei costi dell'Intervento.
- b) **Una quota di canone mensile (PARTE B)** posto a base d'asta, soggetta a rialzo, a partire da un minimo Euro 100,00 / IVA esclusa; questa componente del corrispettivo È SCOMPUTABILE/COMPENSABILE con il recupero dei costi dell'Intervento.

Gli importi del canone mensile saranno da versare mensilmente tramite domiciliazione bancaria entro l'ultimo giorno del mese di riferimento.

Sarà richiesto un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone mensile fisso.

Saranno richieste le polizze assicurative RCT/RCO e a tutela dei danni agli immobili oggetto della concessione come disciplinato dal Capitolato d'Oneri.

Le attivazioni e i canoni delle utenze elettriche e idriche riferibili all'attività saranno a carico del Concessionario.

## 2. DURATA DELLA CONCESSIONE

### 2.1 DURATA

La durata della concessione (escluse le eventuali opzioni) è di 8 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

L'aggiudicazione e la sottoscrizione del contratto è prevista indicativamente entro il **15 novembre 2025**, a seguito del quale potranno iniziare i lavori inerenti l'Intervento, **fatto salvo il completamento dell'Iter Autorizzativo**. Completati i lavori, il Concessionario potrà iniziare l'attività di somministrazione.

Gli importi del canone mensile (A e B), **decorrono dal mese successivo al completamento dell'Intervento**,

ma in ogni caso non oltre il mese di maggio 2026 (salvo proroghe concesse dalla Stazione Appaltante).

### SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Gli operatori economici interessati a partecipare alla presente procedura dovranno effettuare, a pena di esclusione, un sopralluogo obbligatorio presso i locali sede dell'Attività al fine di prendere visione di tutte le condizioni logistiche e delle circostanze generali e particolari che possano avere, direttamente e indirettamente, un'influenza sull'Intervento e sulle modalità di svolgimento delle attività in concessione, sulla loro fattibilità e sulla formulazione dell'offerta.

La visita dei luoghi è strettamente indispensabile ai fini della predisposizione dell'offerta. Con la presentazione dell'offerta, infatti, i Concorrenti accettano integralmente tutta la documentazione di gara, con la conseguenza che non potranno, successivamente, sollevare obiezioni in relazione a difficoltà che avrebbero dovuto conoscere e delle quali avrebbero dovuto tenere conto nella predisposizione dell'offerta stessa.

Il sopralluogo obbligatorio potrà essere effettuato nel periodo dal 27 agosto al 19 settembre, facendo richiesta a questo indirizzo [ing.alessandro.gasperini@gmail.com](mailto:ing.alessandro.gasperini@gmail.com) e concordando la data; nella richiesta dove dovranno essere indicati la ragione sociale dell'Impresa e i riferimenti della persona che effettuerà il sopralluogo.

Il ritrovo per il sopralluogo è fissato in Piazzetta Pasolini, Bologna.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal titolare o legale rappresentante dell'impresa partecipante (oppure da altro soggetto fornito di opportuna delega) munito di documento di identità valido.

Saranno a carico dei partecipanti gli oneri sia organizzativi che economici relativi all'esecuzione del sopralluogo.

La Stazione appaltante, al termine del sopralluogo, rilascia attestazione di avvenuto sopralluogo, che dovrà essere allegata alla trasmissione telematica dell'Istanza di partecipazione.

### 3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E IDONEITA'

Possono partecipare alla presente procedura di gara tutti gli operatori che, tenuto conto delle attività oggetto di affidamento e dello specifico ambito, alla data di presentazione dell'offerta risultino in possesso dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara. La comprova del requisito verrà fornita mediante Visura Camerale
- b) Esperienza nel campo della somministrazione/ristorazione per almeno 3 anni in Provincia di Bologna. La comprova del requisito verrà fornita mediante Visura Camerale.
- c) DURC da cui si attesti la regolarità contributiva, in corso di validità.
- d) insussistenza delle condizioni ostative ai sensi della normativa antimafia;
- e) Realizzazione di fatturato specifico annuo (ovvero derivante da tutti i servizi di ristorazione, caffetteria ed eventi accessori) conseguito nei migliori 3 (anche non consecutivi) degli ultimi 5 esercizi finanziari, non inferiore ad Euro 400.000,00 (quattrocentomila /00) IVA esclusa.

La successiva comprova del requisito e), se richiesta, dovrà essere fornita mediante uno dei seguenti documenti:

---

#### FONDAZIONE CINETECA DI BOLOGNA

Via Riva di Reno, 72 - 40122 Bologna - C.F. e P.I.: 03170451201 - T. +39 051 2194826 F. +39 051 2194821 - [cinetecadirezione@cineteca.bologna.it](mailto:cinetecadirezione@cineteca.bologna.it)

- per le società di capitali mediante i bilanci, o estratti di essi, approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, corredati della nota integrativa dai quali si evinca il fatturato specifico dichiarato;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone mediante il Modello Unico o la Dichiaraione IVA dai quali si evinca il fatturato specifico dichiarato;
- dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione) o da un Revisore iscritto all'Albo, attestante la misura (importo) e la tipologia (causale della fatturazione) del fatturato specifico dichiarato in sede di partecipazione;
- certificati rilasciati dall'amministrazione/ente pubblico/ente privato contraente di affidamenti in concessione, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione.

#### **4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

La procedura di gara si svolgerà con modalità interamente telematiche.

L'offerta dovrà pervenire, sottoscritta con firma digitale, esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo [cinetecadibologna@pec.it](mailto:cinetecadibologna@pec.it) entro e non oltre le ore 15.00 del 15 ottobre 2025

L'offerta è costituita dalla documentazione richiesta che necessariamente contempli:

- Modello ISTANZA DI PARTECIPAZIONE compilato e sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante + copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore
- ATTESTATO DI AVVENUTO SOPRALLUOGO
- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA comprovante i requisiti di idoneità di cui al punto 4
- OFFERTA TECNICA, come indicata nel successivo punto 5) del presente Disciplinare;
- OFFERTA ECONOMICA, come indicata nel successivo punto 6) del presente Disciplinare.

Non saranno ritenute valide offerte presentate in forma cartacea o qualsivoglia altra modalità di presentazione.

Si raccomanda di porre attenzione ai limiti prestabiliti relativi alle dimensioni massime dei file trasmissibili via pec.

La Stazione Appaltante declina ogni responsabilità in merito al malfunzionamento della rete o qualsiasi altra causa che impedisca il recapito della pec, ivi compresi problemi di mancata trasmissione per problemi legati alla dimensione dei file inviati.

#### **5. OFFERTA TECNICA**

L'offerta tecnica coincide con una RELAZIONE - eventualmente corredata di disegni, fotografie, render o altri materiali utili alla valutazione - che descriva compiutamente come il Concorrente intende organizzare e gestire nel complesso le attività di caffetteria/ristorazione.

La suddetta RELAZIONE dovrà essere articolata seguendo l'indice e i contenuti di seguito indicati:

1. Specificare se il **PROGETTO d'INTERVENTO** proposto è pienamente conforme al Fascicolo di Progetto (Allegato B) o prevede migliorie e/o integrazioni e/o elementi da specificare ulteriormente;

2. un **PROGETTO DI ALLESTIMENTO** degli ambienti di accoglienza del pubblico, armonico con l'identità architettonica e allestiva degli spazi, nonché di quelli di servizio/laboratorio/cucina, redatto in base alle effettive planimetrie, a completamento di quanto non predisposto dalla Stazione Appaltante, con accurata specifica della descrizione qualitativa e quantitativa. Il progetto potrà prevedere l'installazione di dehors nello spazio prospiciente alla Pensilina, nel pieno rispetto degli iter autorizzativi e dei requisiti previsti dal Regolamento Dehor del Comune di Bologna.
3. una **RELAZIONE GASTRONOMICA** che indichi ogni fase relativa al ciclo di trattamento e somministrazione dei prodotti alimentari, dal quale si evincano: i criteri di selezione e fornitura delle materie prime, di conservazione, preparazione, servizio, impiattamento, cottura e smaltimento; le proposte di ristorazione attraverso menu-tipo da proporre alle diverse categorie di clienti (bambini, intolleranti, vegetariani/vegani, etc.) e in relazione alle diverse occasioni pranzo/cena/brunch/finger food/buffet, business lunch etc.); proposta delle bevande e carta dei vini, specificandone le modalità di somministrazione; la preparazione, cottura e conservazione, il trasporto e la distribuzione degli alimenti dovrà avvenire assicurando idonei accorgimenti volti a garantire la qualità igienico sanitaria del cibo fornito mediante un idoneo piano di autocontrollo secondo il metodo HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Points) e in coerenza con la normativa UE in tema di sicurezza alimentare; uno **SCHEMA indicativo dei PREZZI** che riporti indicazione dei prezzi/fascia di prezzo di vendita al pubblico delle voci dei menu, completo anche di descrizione dei criteri utilizzati per l'individuazione di categorie di utenti ai quali applicare convenzioni e varie forme di scontistica/fidelizzazione [nella definizione delle scontistiche tenere conto che: a) ai dipendenti/collaboratori della Fondazione Cineteca di Bologna, della Modernissimo s.r.l. e de L'Immagine Ritrovata s.r.l., previa esibizione di cartellino di riconoscimento, verrà applicato uno sconto minimo del 20%; b) agli Amici e Sostenitori della Cineteca di Bologna e agli Accreditati del festival *Il Cinema Ritrovato*, verrà applicato uno sconto minimo del 10%]. Saranno valutate positivamente proposte a base di prodotti freschi/locali/filiera controllata e convenzioni con progetti di smaltimento di cibi invenduti a favore di strutture assistenziali.

Fermo restando quanto sopra, ciascun concorrente potrà indicare tutto quanto ritenga opportuno ai fini di valorizzare la propria offerta tecnica.

Non è richiesta la presentazione di particolari eventi ed iniziative, in quanto quest'ultime, come indicato nel Capitolato d'Oneri, dovranno essere tassativamente autorizzate dalla Stazione Appaltante e, qualora autorizzate, dovranno rispettare il Regolamento acustico del Comune di Bologna e in ogni caso non recar interferenza con le proiezioni e le attività della Cineteca di Bologna.

L'offerta tecnica, a pena di esclusione, deve essere completa e incondizionata, nonché redatta in lingua italiana, fatte salve le espressioni tecniche e commerciali in lingua straniera entrate nel linguaggio corrente.

La Stazione Appaltante, in sede di valutazione dell'**OFFERTA TECNICA**, può fare richiesta di chiarimenti in merito alle offerte tecniche presentate.

Ciascun documento che compone l'offerta tecnica deve essere sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore concorrente.

## **6. OFFERTA ECONOMICA**

L' **OFFERTA ECONOMICA** consiste in una **LETTERA** redatta su carta intestata del concorrente, e dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti elementi:

- **La quota di canone mensile PARTE B di cui all'art.1 offerta**, al netto dell'Iva, da indicare

in cifre e in lettere, al rialzo rispetto all'importo posto a base d'asta, pari ad **Euro 100,00 (cento/00)** al netto dell'Iva, come indicato al punto 1), lettera a) del presente Disciplinare di gara. Tale quota di canone sarà messa totalmente a scomputo/compensazione fino al recupero dei costi sostenuti dal Concessionario per l'Intervento. Lo scomputo dei costi non potrà eccedere in ogni caso il limite massimo fissato in 117.359,18 euro.

In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà considerata valida l'offerta più conveniente per la Stazione Appaltante.

Sono inammissibili le offerte economiche al ribasso rispetto ai valori posti a base d'asta di cui al precedente punto 1, lettera a).

L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, a pena di esclusione, dal legale rappresentante dell'operatore concorrente.

Ferme restando le cause di esclusione previste in altre parti del presente Disciplinare, le offerte economiche indeterminate, plurime, incomplete, condizionate o parziali comportano l'esclusione dell'operatore offerente.

## 7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La valutazione della Stazione Appaltante sarà determinata assegnando un peso di valore pari al 65% all'**OFFERTA TECNICA**, e pari al 35% all'**OFFERTA ECONOMICA**.

## 8. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La Stazione Appaltante valuterà le offerte attraverso una commissione interna, che potrà avvalersi anche di consulenti esterni.

Sarà facoltà della Stazione Appaltante, organizzare un colloquio di approfondimento relativa all'**OFFERTA TECNICA** presentata qualora lo reputi necessario.

La valutazione della Stazione Appaltante sarà insindacabile e verrà comunicata via pec all'aggiudicatario.

La Stazione Appaltante non è tenuta alla pubblicazione di graduatorie e/o punteggi.

## 9. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Successivamente all'aggiudicazione, l'Operatore Economico aggiudicatario dovrà presentare alla Stazione Appaltante, entro il termine da questa assegnato, la documentazione di seguito indicata:

- Ideona documentazione SUAP di inizio attività;
- copia della propria polizza RCT/RCO e polizza incendio, come previsto nell'art. 11 del Capitolato d'Oneri;
- autocertificazione di idoneità tecnica-professionale redatta ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i;
- certificati attestanti l'avvenuta formazione degli addetti alla somministrazione di alimenti e bevande.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di richiedere all'Aggiudicatario ulteriori documenti a comprova del possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara.

Il Concessionario sarà tenuto alle obbligazioni indicate nel Capitolato d’Oneri (Allegato A).

## 10. DECADENZA DALL’AGGIUDICAZIONE

Il soggetto Aggiudicatore decadrà dall’aggiudicazione nei seguenti casi:

- ✓ accertamento, successivamente all’aggiudicazione, della insussistenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente Disciplinare;
- ✓ accertamento, successivamente all’aggiudicazione, della sussistenza delle condizioni ostative ai sensi della normativa antimafia;
- ✓ mancato adempimento degli obblighi di cui al precedente art. 9), nei termini stabiliti dalla Stazione appaltante sulla base della normativa vigente;
- ✓ mancato rispetto del termine ultimo per l’avvio dell’attività di ristorazione di cui all’art.1)
- ✓ accertamento, successivamente all’aggiudicazione, della sussistenza delle condizioni ostative ai sensi della normativa antimafia;
- ✓ adozione, successivamente all’aggiudicazione, di eventuali provvedimenti in auto-tutela da parte della Stazione appaltante;
- ✓ mancata presentazione alla stipula del Contratto, salvo ipotesi di impossibilità derivante da causa ad esso non imputabile, debitamente documentata.

In caso di decaduta dell’Aggiudicatario per cause ad esso imputabili, la Stazione Appaltante procederà all’esclusione di quest’ultimo dalla gara e alla conseguente eventuale nuova aggiudicazione.

La Stazione Appaltante si riserva l’insindacabile facoltà di aggiudicare ad altri soggetti partecipanti alla procedura, in caso di decaduta dell’Aggiudicatario. In alternativa, la Stazione Appaltante potrà indire una nuova procedura di gara, senza che gli altri operatori partecipanti alla procedura possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara.

## 14. COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni inerenti le fasi di espletamento della procedura in oggetto tra la Stazione Appaltante e gli operatori economici avvengono via pec.

Per la stazione appaltante: [cinetecadibologna@pec.it](mailto:cinetecadibologna@pec.it)

Per il soggetto partecipate alla gara = indirizzo pec da cui è stata inviata l’offerta.

## 15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del GDPR n. 2016/679 e del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, esclusivamente nell’ambito della gara regolata dal presente Disciplinare di Gara.

## 16. DISPOSIZIONI FINALI

La presentazione dell’offerta da parte del soggetto interessato comporta la piena e incondizionata accettazione ed osservazione da parte di questo, di tutte le clausole e condizioni contenute nel presente Disciplinare e nel Capitolato d’Oneri.

**Allegati:**

- *Capitolato d'Oneri (Allegato A);*
- *Il fascicolo di progetto (Allegato B)*
- *Modello "Istanza di partecipazione";*

Il Direttore  
Gian Luca Farinelli