

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEI SERVIZI
ACCESSORI DI LIBRERIA (BOOKSHOP), RISTORO (BAR/CAFFETTERIA) ED
EVENTI COMPLEMENTARI E CULTURALI, SULLA BASE DI UN PROGETTO
E PER LA DURATA DI ANNI 7 (SETTE),
PRESSO IL TEATRO "TINA DI LORENZO" DI NOTO
(Art. 187 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36)

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La Fondazione Teatro "Tina Di Lorenzo" di Noto (in prosieguo, per brevità, FT) è una Fondazione senza scopo di lucro, che ha la finalità, in quanto teatro pubblico, di promuovere manifestazioni teatrali e culturali nell'ambito della Città di Noto e della Provincia di Siracusa e della Regione Sicilia, nonché di favorire la più ampia partecipazione del pubblico; essa gestisce il Teatro "Tina Di Lorenzo", (capienza 300 posti) e la Sala Dante (capienza 99 posti), ubicati in Noto, Piazza XVI Maggio, 8.

La FT intende ampliare gli orari di apertura del Teatro, estendere e qualificare le iniziative culturali e migliorare i servizi al pubblico. A tal fine, si ritiene opportuno affidare a terzi, per un periodo definito e a fronte del pagamento di un canone annuo, l'organizzazione e la gestione dei servizi accessori di libreria, ristoro ed eventi, garantendo la promozione della cultura teatrale.

La priorità della FT è quella di sostenere la diffusione della cultura teatrale, in particolare presso i giovani.

La FT ha previsto per il Teatro "Tina Di Lorenzo" una programmazione rivolta ai giovani e segnata da un forte rapporto con i temi e i linguaggi contemporanei dello spettacolo dal vivo.

La Stagione 25/26 prevede 30 recite tra novembre 2025 e maggio 2026 oltre le attività estive previste nella stagione 2026 e le recite effettuate nei mesi di Novembre e Dicembre 2026.

La FT si impegna a programmare non meno di 40 giorni di attività per ciascun anno solare. Tutto ciò premesso, la FT pubblica il seguente **AVVISO PUBBLICO** per l'affidamento in concessione dell'organizzazione e gestione dei servizi di libreria e ristoro, con le modalità previste nell'allegato **Capitolato Speciale di Concessione**.

Con il presente Avviso, la Fondazione Teatro "Tina Di Lorenzo" formalizza la decisione di procedere all'affidamento del servizio in concessione dei servizi accessori di libreria (bookshop), ristoro (bar/caffetteria) ed eventi complementari e culturali, sulla base di un progetto e per la durata di anni 7 (sette), presso il Teatro "Tina Di Lorenzo" di Noto.

L'individuazione del concessionario avverrà mediante Procedura Negoziata, preceduta da un Avviso di Manifestazione di Interesse/Indagine di Mercato, nel rispetto dei principi del D.Lgs. 36/2023.

Il termine per la ricezione delle Manifestazioni di Interesse (Documentazione Amministrativa - Busta A) e delle contestuali Offerte (Buste B e C) è fissato alle **ore 12:00 del 02.03.2026**.

La documentazione intesta alla Fondazione Teatro Tina Di Lorenzo, dovrà pervenire a mani o con raccomandata A/R, al protocollo del Comune di Noto.

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet www.fondazioneteatrodinoto.it e sul sito del Comune di Noto www.comune.noto.it

Gli interessati potranno procedere a sopralluogo con l'assistenza di un incaricato della FT nei giorni lavorativi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30.

CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE

Art. 1 – Oggetto e Durata della Concessione

1. La concessione ha per oggetto l'organizzazione e la gestione delle attività culturali (corsi, laboratori, conferenze, presentazioni di libri, ecc.), l'affidamento in concessione dei servizi di Libreria (Bookshop) e Ristoro (Bar/Caffetteria).
2. La concessione ha una durata di **7 (sette) anni**, con decorrenza **dalla data di aggiudicazione**.

Art. 2 – Canone, Rischio Operativo e Rivalutazione ISTAT

1. Il prezzo posto a base d'asta per il **Canone Annuale** di concessione è pari a **€ 20.000,00 (ventimila/00)**. Non sono ammesse offerte alla pari o al ribasso.
2. Il Canone Annuale dovuto dal Concessionario, risultante dall'aggiudicazione, sarà soggetto a rivalutazione annuale in base alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), a partire dalla terza annualità di concessione.
3. Il Concessionario assume a proprio carico il Rischio Operativo connesso alla gestione dei servizi (Art. 187, co. 2, D.Lgs. 36/2023).

Art. 3 – Criterio di Aggiudicazione (OEPV)

L'affidamento avverrà con il criterio dell'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa (OEPV) sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo (**Max 100 punti**):



FONDAZIONE TEATRO TINA DI LORENZO - NOTO
Piazza XVI Maggio, 8 96017 Noto (Sr)
tel +39 0931 835073

info@fondazioneteatrodinoto.it www.fondazioneteatrodinoto.it

Elemento di Valutazione	Punteggio Massimo
A. Offerta Tecnica/Progetto (Max 79 Punti)	
Curriculum della società/persona fisica	8 punti
Qualità del progetto culturale	16 punti
Piano di promozione delle attività culturali	13 punti
Utilizzo di prodotti e opere del territorio netino	8 punti
Caratteristiche dell'allestimento della libreria e del bar	18 punti
Organizzazione del servizio e personale	16 punti
B. Offerta Economica (Max 21 Punti)	
Percentuale di aumento sul Canone a Base d'Asta	21 punti
TOTALE MASSIMO	100 punti

Art. 4 – Requisiti di Partecipazione

I soggetti interessati (operatori economici, anche in RTI) devono essere in possesso, a pena di esclusione, di tutti i requisiti di seguito elencati:

Requisiti Generali (Artt. 94 e 95 D.Lgs. 36/2023)

I partecipanti devono attestare, mediante dichiarazione sostitutiva, l'assenza di tutte le cause di esclusione di cui agli articoli 94 (motivi di esclusione automatici, inclusa l'assenza di condanne penali e l'assenza di misure di prevenzione del Casellario Giudiziale) e 95 (motivi di esclusione non automatici) del Decreto Legislativo n. 36/2023. Tali motivi includono:

- Regolarità del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva);
- Assenza di gravi violazioni degli obblighi relativi al pagamento di imposte o contributi comunali;
- Adempimento della normativa sul Codice Antimafia;

Requisiti di Idoneità Professionale (Art. 100 D.Lgs. 36/2023)

I partecipanti devono dimostrare la propria idoneità professionale, in particolare:

- Iscrizione nel Registro delle Imprese (CCIAA) per un'attività coerente con l'oggetto della concessione (libreria, somministrazione di alimenti/bevande, organizzazione eventi) o l'equivalente per gli operatori stranieri.

Requisiti Speciali (Capacità Economica, Tecnica e Professionale)

- Possesso dei requisiti di legge per l'esercizio dell'attività di libreria (rif. Art. 5, c. 2, D.Lgs. 114/1998) e di somministrazione;
- Avere preso visione e accettato le condizioni dei luoghi e degli impianti;
- Disporre di adeguate capacità operative ed economiche e di un organico qualificato;
- Non avere contenziosi con la Fondazione Teatro Tina Di Lorenzo o con il Comune di Noto.

Art. 5 – Locali e Attrezzature in Concessione

1. I servizi saranno svolti negli spazi individuati nell'Avviso, ovvero la Sala Dante e la terrazza adiacente.

2. Il Concessionario riceverà in comodato d'uso gratuito gli arredi e le attrezzature esistenti, assumendo l'obbligo della manutenzione, ordinaria e della loro conservazione e integrità.
3. Ogni modifica o miglioramento strutturale dei locali dovrà essere autorizzata per iscritto dalla FT.

Obblighi del Concessionario

Il Concessionario, con l'accettazione del contratto di Concessione, assume i seguenti obblighi:

- Assumere a proprio carico l'intera gestione dei servizi di libreria, ristoro ed eventi, assumendosi tutti gli oneri economici, i rischi e le responsabilità connesse;
- Farsi carico del Rischio Operativo connesso alla gestione, intendendosi per tale il rischio di esposizione alle fluttuazioni del mercato, coprendo sia il rischio lato domanda che il rischio lato offerta (Art. 187, co. 2, D.Lgs. 36/2023).
- Versare alla Fondazione Teatro (FT) il canone di n. 2 annualità di concessione, maggiorato della percentuale offerta in sede di gara, alla stipula del contratto;
- Versare alla Fondazione Teatro (FT) la quota di fornitura di energia elettrica e acqua;
- Dotarsi di personale qualificato e in regola con tutte le norme vigenti in materia di lavoro, previdenza e assistenza;
- Assicurare l'apertura e la gestione dei locali secondo gli orari e i servizi minimi indicati nell'offerta tecnica vincolante per il proponente;
- Provvedere a proprie spese all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, licenze e certificazioni necessarie per l'esercizio delle attività di libreria, ristoro ed eventi;
- Stipulare e mantenere valida ed efficace per tutta la durata del contratto una polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per coprire eventuali danni causati a persone o cose in conseguenza di fatti o omissioni nell'esecuzione del servizio, con un **massimale non inferiore a € 10.000.000,00 (dieci milioni/00)**;
- Agire come Titolare del Trattamento (Art. 4, punto 7, GDPR) per tutti i dati personali raccolti e trattati nell'ambito della gestione commerciale dei servizi e adempiere in piena autonomia e a proprie spese a tutti gli obblighi previsti dal Regolamento UE 2016/679.

Inadempimento e Risoluzione:

- In caso di inadempimento totale o parziale agli obblighi contrattuali, la Presidenza della FT comunicherà per iscritto le inadempienze riscontrate, con l'invito ad adeguarsi entro **dieci giorni** dalla contestazione;
- Trascorso inutilmente tale termine, il contratto si intenderà **risolto di diritto**, senza che al contraente spetti alcun indennizzo o rimborso spese. In tal caso, permane l'obbligo di effettuare il pagamento di quanto dovuto fino a quel momento, salvo il risarcimento di tutti i danni derivanti dall'inadempimento;
- Non spetterà al Concessionario, in caso di risoluzione del contratto per fatto a lui imputabile, alcun indennizzo o rimborso spese, neppure sotto il profilo di rimborso spese.
- Il Concessionario è tenuto a sostenere i costi di manutenzione ordinaria e a restituire i locali nello stato di fatto in cui li ha ricevuti (salvo il normale deperimento d'uso) al termine della concessione.



Art. 6 – Obblighi della FT (Committente)

La FT si obbliga, tra l'altro, a:

- Fornire il servizio di fornitura di energia elettrica e acqua;
- Assicurare i locali con polizza "All Risks".

Art. 7 – Cauzioni e Garanzie

1. **Cauzione Provvisoria:** L'offerta dovrà essere corredata da una Cauzione Provvisoria (fideiussione bancaria o assicurativa) pari al **2% (due per cento)** dell'importo stimato del canone complessivo per la durata della concessione (7 anni x € 20.000,00 = € 140.000,00). Tale cauzione è finalizzata a garantire la serietà dell'offerta e resterà vincolata fino alla stipula del contratto.
2. **Cauzione Definitiva:** Il Concessionario aggiudicatario è obbligato a prestare, prima della stipula del contratto, una Cauzione Definitiva pari al **5% (cinque per cento)** dell'importo complessivo del canone, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

Art. 8 – Responsabilità Civile verso Terzi e Garanzie Assicurative (RC Terzi)

1. Il Concessionario è obbligato a stipulare, a proprie spese e prima dell'inizio delle attività, una polizza di **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** per coprire eventuali danni causati a persone o cose in conseguenza di fatti o omissioni nell'esecuzione del servizio, con un **massimale non inferiore a € 10.000.000,00 (dieci milioni/00)**.
2. La polizza dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata del contratto.
3. Il Concessionario si assume la responsabilità esclusiva per i danni derivanti a terzi (cose, persone o animali) nell'esecuzione delle attività.
4. È fatto obbligo al Concessionario di stipulare e mantenere in vigore per l'intera durata della Concessione un'idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi (RC verso Terzi).
5. Il massimale unico operativo non dovrà essere inferiore a € 10.000.000,00 (dieci milioni di euro/00).
6. Copia della polizza RC verso Terzi, regolarmente quietanzata, dovrà essere trasmessa all'Ente Concedente entro e non oltre dieci (10) giorni dalla stipula del Contratto di Concessione.

Art. 9 – Svolgimento della Gara e Manifestazione di Interesse

1. La presente procedura costituisce Indagine di Mercato finalizzata all'individuazione e ammissione degli operatori economici le cui offerte saranno oggetto di valutazione nella successiva fase di comparazione (Procedura Negoziata competitiva).
2. La FT notificherà a tutti gli operatori economici che avranno manifestato interesse e che risulteranno qualificati (ammessi), inviando una comunicazione formale che fissa la data di apertura delle offerte.
3. La richiesta contestuale della documentazione amministrativa e dell'offerta risponde a criteri di celerità e semplificazione. **Pertanto, dopo la verifica dei requisiti amministrativi (Busta**

A) dei soggetti ammessi, la FT invierà una comunicazione formale che fungerà da "Invito alla Gara" (Lettera di Invito) per l'apertura delle buste B (Offerta Tecnica) e C (Offerta Economica), garantendo così il rispetto formale della Procedura Negoziata che si concretizza nella competizione e nella valutazione comparativa delle offerte.

4. La scelta di ammettere tutti gli operatori qualificati alla fase di valutazione rende la procedura pienamente competitiva e permette di superare la stretta applicazione del principio di rotazione (rif. Sentenza TAR Lombardia).

Art. 10 – Termine di ricezione delle Offerte

1. Il termine per la ricezione delle Manifestazioni di Interesse (Documentazione Amministrativa - Busta A) e delle contestuali Offerte (Buste B e C) è fissato alle **ore 12:00 del 02.03.2026**.
2. La documentazione intestata alla Fondazione Teatro Tina Di Lorenzo, dovrà pervenire a mani o tramite raccomandata A/R, al protocollo del Comune di Noto.
3. Farà fede l'orario e il giorno di ricevimento attestato dal protocollo della Fondazione. Le offerte pervenute oltre il termine perentorio stabilito saranno irricevibili.

Art. 11 – Documentazione richiesta

La domanda di partecipazione, in busta chiusa e sigillata, dovrà contenere tre plichi interni distinti:

Plico	Contenuto
Busta A – Documentazione Amministrativa	Domanda di partecipazione, dichiarazioni sostitutive (requisiti generali e speciali), copia di un documento di identità, quietanza della Cauzione Provvisoria (Art. 7).
Busta B – Offerta Tecnica	Progetto Culturale e organizzativo, piano del personale, planimetrie di allestimento.
Busta C – Offerta Economica	Dichiarazione di aumento in percentuale sul canone di concessione di € 20.000,00.

Art. 12 – Locali e Attrezzature in Concessione

1. I servizi saranno svolti negli spazi individuati nell'Allegato A, ovvero la **Sala Dante e la terrazza adiacente**.
2. Il Concessionario riceverà in comodato d'uso gratuito gli arredi e le attrezzature esistenti, assumendo l'obbligo della manutenzione ordinaria e della loro conservazione e integrità.
3. Ogni modifica o miglioramento strutturale dei locali dovrà essere autorizzata per iscritto dalla FT.



Art. 13 – IVA e Imposta di Registro

1. Gli interessati prendono atto che la concessione della gestione dei servizi accessori di libreria (bookshop), ristoro ed altri eventi complementari e culturali rientra nel campo di applicazione dell'IVA al 22%.
2. Il Contratto di concessione, poichè include l'immobile, sarà soggetto a registrazione con applicazione dell'Imposta di Registro in misura fissa, in base alle disposizioni vigenti.
3. Le spese per l'Imposta di Registro e tutte le spese accessorie di stipula del contratto sono a carico del Concessionario.


Art. 14 – Trattamento e Protezione dei Dati Personali (GDPR)


1. Il Concessionario è l'unico ed esclusivo Titolare del Trattamento (ai sensi dell'Art. 4, punto 7, del GDPR) per tutti i dati personali raccolti e trattati nell'ambito della gestione e dello sfruttamento economico dei servizi oggetto della concessione.
2. Il Concessionario è pertanto tenuto ad adempiere in piena autonomia e a proprie spese a tutti gli obblighi previsti dal GDPR e dalla normativa nazionale di riferimento.
3. La Fondazione Teatro "Tina Di Lorenzo" di Noto non assume alcuna responsabilità per i trattamenti di dati effettuati dal Concessionario nell'esercizio della sua attività commerciale, restando ogni onere e responsabilità in capo al Concessionario medesimo.
4. Qualora il Concessionario dovesse occasionalmente trattare dati di cui la FT è Titolare, tale trattamento sarà formalizzato separatamente attraverso un atto di Nomina a Responsabile Esterno del Trattamento (Art. 28 GDPR).

Art. 15 – Rinvio Normativo

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Capitolato Speciale di Concessione, si fa espresso rinvio alle disposizioni vigenti del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e alle altre leggi e regolamenti applicabili.

Noto, li 22/12/2025

 **Il Presidente**
Dott. Corrado Figura



ALLEGATO 'A'

N

