

Prot. n. 0172 del 20.03.2024

OGGETTO: GARA PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE "CAFFÈ DEL PARCO" PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE AI SENSI DELL'ART. 18 DEL REGOLAMENTO DI CUI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35/2010 (CIG A01E2C98FC). Delibera di revoca della gara.

PREMESSO CHE

1. Con determina a contrarre n. 619b del 25 settembre 2023, la Fondazione BIOPARCO di Roma ha deliberato di affidare in uso, tramite gara a procedura aperta, l'immobile denominato "Caffè del Parco" per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 18 del Regolamento di cui alla D.C.C. di Roma Capitale n. 35/2010, per una durata contrattuale di cinque anni per un importo stimato complessivo pari ad euro 3.150.000 oltre IVA, da aggiudicare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
2. Il § 16 del Disciplinare di gara stabiliva che l'offerta economica dovesse ricomprendere *il Piano Economico Finanziario ("PEF") di copertura degli investimenti e della connessa gestione per tutto l'arco temporale della concessione*; per ottenere garanzie circa la serietà e la sostenibilità dell'offerta relativa alla gestione, per il predetto lungo periodo, dell'attività alla quale adibire l'immobile il § 16 prevede altresì che *Al PEF dovrà essere allegata, a pena di esclusione, una asseverazione rilasciata da istituto di credito o società di servizi costituita dall'istituto di credito stesso e iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 107 del T.U. delle leggi in materia bancaria, che attesti la correttezza del Piano stesso e la capacità del progetto di generare i flussi di cassa indicati*.
3. Entro il termine per la presentazione delle offerte previsto dal Disciplinare di gara (8 gennaio 2024) sono pervenute n. 3 offerte, rispettivamente da parte delle seguenti imprese: Compass Group, GMA Services srl, Food Service srl;
Con Determina presidenziale del 8 gennaio 2024, pubblicata sul sito istituzionale, si è provveduto alla nomina della Commissione giudicatrice;
4. All'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, è risultato che: GMA Services e Compass Group hanno prodotto il PEF corredato di un'asseverazione fornita da società di revisione che non risultano iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art. 107 del T.U. delle leggi in materia bancaria e Food Service srl ha prodotto il PEF privo di asseverazione.
5. Nessuna delle imprese concorrenti ha, quindi, prodotto l'asseverazione nelle forme richieste, a pena di esclusione, dal Disciplinare di gara; la carenza non può essere sanata facendo ricorso al soccorso istruttorio, considerato che si tratterebbe di consentire la produzione di un documento/requisito sopravvenuto alla presentazione dell'offerta (una valida asseverazione) e non la produzione di documentazione comprovante un requisito storico ad essa preesistente; in quanto tale l'integrazione non è ammessa dal § 13 del Disciplinare di gara, sulla scorta della consolidata giurisprudenza secondo la quale *la mancanza nel PEF di una valida asseverazione induce ad assimilare la fattispecie a quella della mancata presentazione del documento medesimo, ovvero ad una ipotesi di carenza e non di irregolarità/incompletezza del documento medesimo, al cui superamento non si attaglia l'invocato istituto del cd. soccorso istruttorio (ex multis, Consiglio di Stato, sez. III, n. 6042/20)*.
6. Pertanto, deve prendersi atto che alla Fondazione non è pervenuta alcuna offerta appropriata e, comunque, ammissibile, visto che nessuna è conforme ai documenti di gara;

ACCERTATO CHE

in linea generale, la revoca della gara pubblica può ritenersi legittimamente disposta dalla Stazione Appaltante in presenza di obiettive esigenze di interesse pubblico che siano opportunamente e debitamente esplicitate, che rendano evidente l'inopportunità o comunque l'inutilità della prosecuzione della gara stessa, oppure quando, anche in assenza di ragioni sopravvenute, la revoca sia la risultante di una rinnovata e differente valutazione dei medesimi presupposti;

al contempo, secondo costante giurisprudenza, *la procedura di gara si conclude solo con l'aggiudicazione definitiva e, pur restando ancora salva la facoltà per la stazione appaltante di manifestare il proprio ripensamento - in questo caso secondo le forme proprie dell'autotutela decisoria - per contro, prima di questo momento l'amministrazione resta libera di intervenire sugli atti di gara con manifestazioni di volontà di segno opposto a quello precedentemente manifestato senza dovere sottostare a dette forme* (Tar Sicilia, Catania, sez. IV, n.1352/2023; Tar Campania, Napoli, sez. I, n.6114/2022);

inoltre, il § 10 del Disciplinare di gara prevedeva espressamente che *la Fondazione Bioparco di Roma si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente bando, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione,*

RITENUTO, QUINDI, CHE

la Fondazione debba procedere alla revoca della gara CIG A01E2C98FC per sopravvenuti motivi di pubblico interesse e, comunque, a causa di un mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'indizione della stessa, ovvero il fatto che non siano pervenute offerte idonee ai sensi della lex specialis di gara e, quindi, non accettabili da parte della Fondazione, il che rende non opportuna la prosecuzione della procedura;

registrata l'assenza di offerte ammissibili nella gara a procedura aperta, sussistono i presupposti per procedere senza indugio ad indire una procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara con il medesimo oggetto e sulla base degli stessi requisiti di partecipazione e criteri di valutazione.

Tanto premesso, accertato e ritenuto,

SI DELIBERA

(i) la revoca della procedura e di tutti gli atti della GARA PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE "CAFFÈ DEL PARCO" PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE AI SENSI DELL'ART. 18 DEL REGOLAMENTO DI CUI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35/2010 (CIG A01E2C98FC); la revoca comporta l'interruzione della intera procedura sul Portale telematico;

(ii) l'avvio di una nuova procedura (telematica) negoziata senza previa pubblicazione del bando PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE "CAFFÈ DEL PARCO" PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE AI SENSI DELL'ART. 18 DEL REGOLAMENTO DI CUI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35/2010 per la durata di 5 anni, con facoltà di proroga per ulteriori 3 anni, ed eventuale proroga tecnica di massimo sei mesi, per l'importo stimato complessivo (considerata l'attività di somministrazione) pari a € 3.150.000,00 € (tremilionicentocinquantamila euro), prevedendosi che il Concessionario dovrà versare annualmente alla Fondazione: un canone fisso di concessione dell'immobile pari a 37.000,00 €/anno (trentasettemila euro/anno) al netto di IVA; una royalty - in termini di percentuale sul fatturato annuo - pari alla percentuale offerta in rialzo rispetto alla base d'asta del 9%/anno (novepercento/anno) al netto di IVA; un contributo pari all'1% del fatturato annuo realizzato, al netto dell'IVA, con cadenza semestrale, per l'attività di raccolta e smaltimento rifiuti all'interno del Bioparco;

(iii) di invitare alla procedura gli operatori che, presentando richiesta di sopralluogo nella gara oggetto di revoca, hanno manifestato interesse a prendere in concessione l'immobile; la Fondazione sceglierà l'operatore economico che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base degli stessi requisiti di partecipazione e criteri di valutazione previsti

nella procedura aperta oggetto di revoca, non richiedendo l'asseverazione del Piano Economico e Finanziario.

Il Responsabile unico del progetto della nuova procedura è la dott.ssa Lucia Venturi ed il Direttore dell'esecuzione del contratto è il dott. Paolo Vanacore.

Si conferisce altresì espresso mandato al Responsabile Unico di Progetto a procedere:

(i) a pubblicare la presente delibera sul sito internet della Fondazione e a comunicarne copia, attraverso il portale telematico, a tutti i soggetti partecipanti ammessi alla gara oggetto di revoca;

(ii) ad inviare le lettere di invito della procedura negoziata.

Avverso il provvedimento di revoca è ammesso ricorso all'Autorità Giurisdizionale Amministrativa entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dello stesso.



Paola Palanza
Presidente della Fondazione Bioparco di Roma