



## COMUNE DI UMBERTIDE

### AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "LA PIATTAFORMA" DA DESTINARE AD ATTIVITA' RICREATIVE, AGGREGATIVE E CULTURALI

#### IL RESPONSABILE DEL VII SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

#### RENDE NOTO

#### • OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

Il Comune di Umbertide, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 202 del 25 giugno 2019 intende esperire una procedura ad evidenza pubblica per la concessione amministrativa a titolo oneroso di locali e relativi spazi esterni di proprietà comunale facenti parte della struttura denominata "La Piattaforma" sita in via dei Patrioti nel capoluogo.

Finalità dell'Ente nell'assegnare in concessione la porzione di immobile è quella di tendere alla rivitalizzazione del centro storico attraverso la valorizzazione di uno dei punti di aggregazione più importanti del capoluogo.

#### • DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO

Lo spazio che si intende concedere in uso, evidenziato nell'allegato "D" al presente avviso, risulta destinabile esclusivamente sala polivalente / bar ed ha una superficie interna utile pari a circa mq. 225, ed è composto da:

- Bar
- Sala polivalente
- Cucina
- Magazzino
- Servizi igienici
- Locale tecnico esterno

oltre a giardino esterno recintato di mq 1.400 circa.

La porzione di immobile risulta classificato al N.C.E.U del Comune di Umbertide:

- Foglio 73 particella 73 subalterno 1066 e sub. 1/rata, sub. 2 e sub. 3/rata.

L'immobile non è arredato e necessita di interventi manutentivi come meglio specificato all'art. 6.

L'immobile oggetto del presente avviso è destinato ad accogliere:

- a. uno spazio polivalente destinato ad attività ricreative, aggregative e culturali;
- b. attività di somministrazione, di supporto alle attività principali, negli spazi

interni e negli spazi esterni annessi.

### **2.1 Attività ricreative, aggregative e culturali:**

Il concessionario dovrà sviluppare nell'immobile concesso attività culturali mediante un progetto che indentifichi gli spazi come un luogo di incontro e di scambio, attivando e realizzando iniziative, eventi, occasioni culturali.

In particolare, il progetto dovrà prevedere lo svolgimento delle seguenti attività:

- a. creazione di uno spazio quale luogo della creatività con particolare attenzione alle arti sceniche, musicali e visive;
- b. promozione e visibilità delle attività di artisti emergenti nell'ambito musicale, teatrale, e delle arti figurative;
- c. sviluppo di progetti che facilitino il dialogo interculturale: ideazione, realizzazione di progetti interculturali di teatro, danza, musica, performance, arti visive che diventino occasione per l'incontro e lo scambio tra realtà culturali diverse;
- d. sinergia con gli eventi culturali cittadini anche con particolare riferimento alla valenza storico-culturale del luogo.

Le suddette attività culturali, insieme alle attività di somministrazione, potranno avere natura economica ai soli fini del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intero progetto, della sostenibilità economica della programmazione culturale, della gestione e manutenzione dell'immobile. Si precisa, pertanto, che tutti i ricavi che le attività produrranno dovranno essere reinvestiti nella gestione e nelle attività culturali da offrire alla cittadinanza, per aumentare la fruibilità e la godibilità dell'immobile, come da piano economico finanziario da presentare in sede di offerta.

Di dette attività dovrà essere data comunicazione preventiva annuale al Comune.

### **2.2 Attività di somministrazione**

a supporto delle attività sopra indicate potrà essere realizzata attività di somministrazione nei locali concessi in uso con la facoltà di poter estendere quest'ultimo anche all'area esterna.

Il Concessionario dovrà rispettare tutte le norme igienico-sanitarie, fiscali, quelle relative al commercio, alla somministrazione, in materia edilizia urbanistica e di sicurezza.

Il Concessionario si renderà disponibile a collaborare con l'Amministrazione comunale in progetti che contrastino l'abuso di alcol.

Il Concessionario dovrà avere particolare cura e decoro nello svolgimento dei servizi, mantenendo nel massimo ordine e pulizia i locali e gli arredi.

Il Concessionario dovrà porre particolare attenzione affinché le consumazioni si effettuino esclusivamente negli spazi dedicati e affinché non si creino situazioni in contrasto con le caratteristiche e le attività attive presenti all'interno della struttura "La Piattaforma".

Il Concessionario dovrà esporre in modo ben visibile i prezzi dei prodotti offerti che dovranno essere calmierati, rilasciando ai clienti gli scontrini, le fatture e comunque tutti i documenti fiscali previsti dalla vigente normativa.

E' fatto divieto al Concessionario di installare nei locali concessi video-giochi, slot-machine e ogni altro gioco meccanico o elettronico d'azzardo.

- **DURATA DEL CONTRATTO**

La durata del contratto di concessione amministrativa dell'immobile è stabilita in

anni venti, decorrenti dalla data di stipulazione del contratto medesimo ai sensi della D.G.C. n. 120/2019 ed in conformità al regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 59/1998. Alla scadenza la concessione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo di ulteriori anni due ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, su richiesta del concessionario e previa valutazione dell'attività svolta, da presentarsi entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla scadenza. Alla scadenza della concessione, i locali dovranno tornare nella piena disponibilità del Comune in buono stato di manutenzione ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione. La durata della concessione comprende il periodo di tempo necessario per la progettazione e l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile al momento della consegna e comunque di tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché di quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario, compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile stesso.

#### • **PROCEDURA E CRITERIO DI SCELTA DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario verrà scelto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sotto l'aspetto della qualità dell'offerta tecnica che quello dell'offerta economica, in base ai criteri di cui al successivo art. 11.

Tale procedura non rientra nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 50/2016 recante "Codice dei contratti pubblici" se non per quanto espressamente richiamato per analogia.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida.

#### • **CANONE A BASE D'ASTA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

Il canone annuo di concessione posto a base di selezione è fissato in € 6.000.00 (seimila/00) oltre ad IVA di legge. Detto canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio.

Il canone di concessione sarà trimestralmente anticipato (corrispondente ad un quarto del canone annuo risultante dall'aggiudicazione) e dovrà essere corrisposto al comune entro il quindicesimo giorno del trimestre precedente a quello a cui il canone è relativo. Il canone offerto in sede di selezione, dal 5° anno di locazione, sarà aggiornato sulla base della variazione di legge dell'indice ISTAT annuo (FOA).

#### • **CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE**

L'immobile sarà concesso in gestione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. Il concessionario dovrà destinare l'immobile esclusivamente all'uso specificato all'art. 2. La violazione dell'obbligo di mantenimento dell'uso dell'immobile comporterà la risoluzione di diritto del contratto. Il contratto di concessione non è cedibile. Costituisce, in ogni caso grave motivo ostativo alla cessione la mancanza in capo al concessionario dei

requisiti soggettivi richiesti dal presente avviso per la partecipazione alla selezione.

Sono a carico del concessionario, nel rispetto della disciplina del D.Lgs. n. 50/2016, gli interventi e relativi costi anche di natura tecnico amministrativa di manutenzione straordinaria (equiparabili ad opere di urbanizzazione secondaria) approvati dal progetto di fattibilità tecnico ed economica di cui alla D.G.C. n. 115/2018 e consistenti principalmente in:

- Revisione impianto elettrico;
- Revisione impianto climatizzazione;
- Adeguamento servizi igienici;
- Sistemazione parco esterno e recinzione;
- Ammodernamento impianto di pubblica illuminazione esterno;
- Videosorveglianza.

E' a carico del concessionario munirsi di tutte le abilitazioni o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche e sanitarie occorrenti per l'attività commerciale in parola, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti ed innovazioni imposti dalla normativa, comprese le autorizzazioni degli enti sovra-comunali competenti.

I costi legati all'arredo dei locali sono interamente a carico del concessionario.

L'importo stimato dei suddetti lavori, come indicato nell'allegato "F" al presente avviso ammonta a presuntivi € 72.771,70 oltre IVA di legge e sarà scomputato interamente dal canone di concessione dovuto come indicato nell'allegato "E" al presente avviso.

In conformità a quanto stabilito dalla suddetta D.G.C. n. 120/2019 i lavori potranno essere frazionati in due stralci di pari importo da eseguire nei primi due anni di gestione. L'esecuzione di tutti i lavori nella prima annualità consentirà uno sconto sul canone concessorio come previsto nell'allegato prospetto sotto la lettera "E".

Nel caso di esecuzione di lavori in un unico stralcio, è fatto obbligo prima della riapertura dei locali realizzare tutti i lavori previsti.

Nel caso di esecuzione di lavori in due stralci, è comunque fatto obbligo prima della riapertura dei locali realizzare il primo stralcio di interventi, funzionali al conseguimento dell'agibilità dei locali interni.

In sede di presentazione da parte dei soggetti assegnatari dei titoli abilitativi previsti dalla L.R. 1/2015 e ss.mm. e ii per le opere manutentive necessarie alla riapertura dei locali sarà possibile, ai fini dello scomputo dal canone di locazione, prendere in considerazione importi dei lavori superiori a quelli stimati nello studio di fattibilità dimostrandone l'inequivocabile necessità funzionale o dettata da norme di legge. Sull'ammissibilità di ulteriori lavori a scomputo sarà condotta accurata valutazione da parte dell'ufficio tecnico comunale sulla base di idonea documentazione progettuale.

#### • **ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario dovrà farsi carico dei seguenti ulteriori oneri:

- le spese relative a tutte le utenze che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario, se questo non fosse possibile per motivi non dipendenti dall'aggiudicatario, il costo sarà stabilito secondo i riparti comunicati dal Comune a consuntivo delle spese

sostenute;

- realizzazione di lavori, nel rispetto della disciplina del D.Lgs. n. 50/2016, di cui al precedente art. 6: la mancata esecuzione dei lavori costituirà causa di revoca anticipata della concessione e incameramento del deposito cauzionale salvo ulteriori danni derivanti dal mancato avvio della gestione;
  - fornitura delle certificazioni relative agli impianti finalizzato al conseguimento da parte del concessionario dell'aggiornamento del certificato di agibilità conseguente agli interventi di cui all'art. 6;
  - oneri per eventuali migliorie da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale, le quali dovranno comunque essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale e senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno;
  - acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività;
  - tenere l'immobile nel massimo decoro, assicurarne una conduzione adeguata alla posizione ed all'immagine dei luoghi;
  - divieto di installazione nei locali di apparecchi e congegni da divertimento ed intrattenimento e comunque di gioco compulsivo e/o d'azzardo in genere, ex art. 110 del Testo Unico delle leggi di Pubblica Sicurezza.
  - assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Umbertide da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81;
  - attenersi scrupolosamente alle norme vigenti in materia di inquinamento acustico e richiedere ed acquisire i necessari titoli abilitanti e autorizzazioni per eventuali attività di spettacolo e musica diffusa.
  - stipulare polizza di Responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera a carico del locatario per un massimale di € 2.000.000,00 nella quale il Comune si considerato terzo;
  - stipulare polizza di rischio locativo per un importo pari ad € 400.000,00;
- Tali polizze dovranno avere validità per l'intera durata del contratto ed essere stipulate con primaria compagnia di assicurazione.

Il mancato rispetto di quanto sopra costituirà motivo di revoca del contratto come previsto al successivo art. 14.

#### • **OBBLIGO DI SOPRALLUOGO**

Al fine di mettere i soggetti interessati nella condizione di poter formulare l'offerta tecnica ed economica, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo dell'immobile. Al termine di detto sopralluogo, verrà rilasciata apposita attestazione di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura. Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa. Per l'effettuazione del sopralluogo i concorrenti dovranno concordare preventivamente un appuntamento con il Comune di Umbertide – Ufficio Tecnico - chiamando al seguente recapito telefonico 075-9419248 oppure 075-9419235 o scrivendo all'indirizzo mail <l.antoniucci@comune.umbertide.pg.it.> Il sopralluogo, obbligatorio a pena di esclusione, dovrà essere effettuato dal legale rappresentante della Società o da altro soggetto appositamente delegato nelle forme di legge.

## • **SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura:

1. le Associazioni o Fondazioni di Volontariato regolarmente iscritte alla data di scadenza del presente avviso all'albo regionale di cui alla L. 266/1991. L'iscrizione è condizione essenziale per la partecipazione al presente avviso, per la stipula del contratto e per la prosecuzione del rapporto contrattuale.
2. le Associazioni o Fondazioni di Promozione Sociale di cui alla L. 383/2000 regolarmente iscritte all'albo della regione in cui hanno sede legale alla data di scadenza del presente avviso, ove istituito. L'iscrizione è condizione essenziale per la partecipazione al presente avviso, per la stipula del contratto e per la prosecuzione del rapporto contrattuale;
3. le Associazioni o Fondazioni Culturali;
4. le Associazioni/Società Sportive Dilettantistiche;
5. le cooperative sociali o consorzi di cooperative sociali;
6. i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui ai punti precedenti i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti. E' consentita la partecipazione di soggetti che intendano riunirsi ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs.vo n.50/2016 anche se ancora non costituiti purché in possesso dei requisiti di partecipazione.

### **Requisiti di ordine generale**

Per l'ammissione alla selezione sono richiesti in capo al legale rappresentante del soggetto concorrente i seguenti requisiti:

- essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
- essere in possesso dei diritti politici e civili;
- non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
- non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi del Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 15 come modificato dalla legge 17 ottobre 2017, n. 161 in materia di disposizioni antimafia;
- essere in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.lgs. 26 marzo 2010, n. 59 e s.m.i. (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno);
- insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- essere in possesso dei requisiti di idoneità professionale di cui alla L.R. 13 giugno 2014 n. 10 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- non avere insoluti con l'Amministrazione Comunale di Umbertide; l'eventuale presenza di rateizzazioni in corso rappresenta ai fini della partecipazione condizione di ammissibilità, qualora regolarmente saldate

alle scadenze.

*a. solo per le associazioni di volontariato*: iscrizione nell'apposito albo regionale di cui alla L.R. 9 aprile 2015 , n. 11 e ss.mm. e ii. senza procedura di revoca;

*b. solo per le cooperative di servizi o cooperativa sociale o consorzio di cooperative sociali*: iscrizione nell'apposito albo regionale di cui alla L.R. 9 aprile 2015 , n. 11 e ss.mm. e ii.;

*c. solo per le associazioni di promozione sociale*: iscrizione nell'apposito albo regionale di cui alla L.R. [16 novembre 2004, n. 22](#), senza procedura di revoca.

I requisiti di cui sopra dovranno essere posseduti dai partecipanti alla selezione alla data di presentazione della domanda e dovranno essere dichiarati dai medesimi mediante autocertificazione resa sui modelli allegati al presente avviso. Il possesso dei requisiti verrà verificato successivamente nei confronti dell'aggiudicatario dall'Amministrazione Comunale nei termini di Legge.

## ● PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura dovranno, a pena di esclusione, **far pervenire l'offerta entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 22 ottobre 2019** in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura al seguente indirizzo: Comune di Umbertide - Ufficio Protocollo – Piazzetta Delle Erbe, 06019 Umbertide (PG).

Il plico, pena l'esclusione dalla selezione, dovrà pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale delle Poste Italiane o mediante il servizio di "Posta celere" delle poste medesime, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata. E' altresì consentita la consegna a mano del plico presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente durante l'orario ordinario di apertura al pubblico - dal lunedì al venerdì 8,30 – 13,00 – martedì e giovedì 15,30 -17,30 - che rilascerà apposita ricevuta.

Il plico dovrà riportare all'esterno: l'intestazione, i dati del mittente e l'indirizzo dello stesso e la seguente dicitura: "AVVISO DI SELEZIONE PER CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA DENOMINATA "LA PIATTAFORMA". Il suddetto plico dovrà contenere all'interno, pena l'esclusione dalla selezione:

- Una distinta busta, chiusa e controfirmata dall'offerente sui lembi di chiusura, recante la dicitura "A –DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", in cui andrà inserito quanto richiesto ai successivi punti 1) e 2);
- Una distinta busta, chiusa e controfirmata dall'offerente sui lembi di chiusura, recante la dicitura "B – OFFERTA TECNICA";
- Una distinta busta, chiusa e controfirmata dall'offerente sui lembi di chiusura, recante la dicitura "C – OFFERTA ECONOMICA";

Nella busta "A- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" a pena di esclusione, devono essere contenuti:

- **Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** in carta libera - ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - da redigere su allegato modello "A" con allegata fotocopia di un documento d'identità con la quale

il sottoscrittore, “consapevole che la falsità in atti e le dichiarazioni mendaci sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali vigenti in materia (art. 76 del D.P.R. n. 445/2000)” DICHIARA E ATTESTA espressamente quanto specificato nel modello di istanza.

Nel caso di raggruppamento temporaneo non ancora costituito, la domanda deve essere presentata e sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio cui dovranno essere allegate copie fotostatiche di validi documenti di identità dei sottoscrittori. La Domanda dovrà contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza di uno di essi qualificato come mandatario.

- **deposito cauzionale** a selezionenza dell'offerta e del rispetto delle obbligazioni di cui al presente avviso pari a dodici mensilità del canone mensile a base d'asta e pertanto pari ad € 6.000,00 da costituirsi in uno dei seguenti modi:
  - versamento presso la Tesoreria Comunale in una filiale UNICREDIT S.p.A. – coordinate bancarie: IBAN: IT 17 R 02008 38743 000029504452.
  - assegno circolare non trasferibile intestato a “Comune di Umbertide - Tesoreria”; Tale somma verrà trattenuta all'aggiudicatario in conto deposito cauzionale (reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale) ed immediatamente restituita ai concorrenti non aggiudicatari senza corresponsione di interessi. La mancanza del documento attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, determinerà l'esclusione dalla selezione.
- **Attestato di avvenuto sopralluogo** presso i locali oggetto della presente procedura.

Nella busta “B – OFFERTA TECNICA”, a pena di esclusione, devono essere contenuti:

- Progetto illustrativo delle attività ricreative, aggregative e culturali da realizzare;
- Piano organizzativo generale con indicazione delle modalità di gestione delle singole attività.
- Progetto illustrativo degli arredi da realizzare a carico del concessionario;
- Descrizione dell'attività di somministrazione;
- Piano economico-finanziario del progetto complessivo, dal quale si evinca con chiarezza la sostenibilità dell'intero progetto presentato, con riferimento alle voci di spesa e di entrata.
- Piano esecuzione dei lavori
- Proposte migliorative.

Nella busta “C – OFFERTA ECONOMICA”, a pena di esclusione, deve essere contenuta dichiarazione di offerta economica da redigersi su allegato modello “B” con allegata copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, sottoscritta dal titolare se trattasi di impresa individuale o dal legale rappresentante se trattasi di società o in caso di riunione temporanea da tutti i soggetti costituenti il concorrente. L'offerta dovrà essere in aumento sull'importo del canone annuo a base d'asta fissato in € 6.000,00.

- **CRITERI DI VALUTAZIONE E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**



L'affidamento della concessione amministrativa avverrà, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 4 e 29 del decreto legislativo 18.04.2016, n. 50 (codice dei contratti pubblici), mediante procedura aperta, con aggiudicazione al soggetto che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. Al fine di determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa saranno utilizzati esclusivamente il metodo matematico ed i parametri di seguito indicati. L'offerta più vantaggiosa sarà quella che otterrà il punteggio più elevato a seguito della somma algebrica dei singoli punteggi ottenuti con l'applicazione dei seguenti parametri:

Elementi dell'offerta Punteggio max

A) Offerta economica (canone di concessione annuale) p.ti 20

B) Offerta tecnico - qualitativa p.ti 80

Totale punti assegnabili 100

**Parametro A: Offerta economica (punteggio max 20)**

L'offerta economica dovrà riportare l'indicazione, in cifre ed in lettere, del maggior rialzo, in percentuale, sull'importo di concessione a base di selezione di cui all'art. 5 .

All'offerta più alta pervenuta saranno attribuiti 30 punti; le altre offerte saranno valutate, in proporzione, secondo la seguente formula:

$$((Co - CB) / (Cmax - CB)) \times 50$$

dove:

CB è il canone di locazione posto a base di selezione;

Co è il canone di locazione offerto;

Cmax è il canone di locazione più elevato offerto.

**Parametro B: Offerta tecnico-qualitativa (punteggio max 80)**

CRITERIO	DESCRIZIONE	PUNT. MAX
1	Progetto illustrativo delle attività ricreative, aggregative e culturali da realizzare anche con riferimento alla valenza storico-culturale del luogo.	35
2	Piano organizzativo generale con indicazione delle modalità di gestione delle singole attività.	10
3	Progetto illustrativo degli arredi da realizzare a carico del concessionario.	10
4	Descrizione dell'attività di somministrazione	10
5	Piano economico-finanziario del progetto complessivo, dal quale si evinca con chiarezza la sostenibilità dell'intero progetto presentato, con riferimento alle voci di spesa e di entrata.	5
6	Piano esecuzione dei lavori <i>Realizzazione di tutti gli interventi previsti entro il primo anno p.ti 5</i> <i>Realizzazione di tutti gli interventi previsti in due annualità p.ti 2</i>	5
7	Proposte migliorative	5
<b>Totale:</b>		<b>80</b>

L'attribuzione dei punteggi ai singoli parametri dell'offerta tecnica avviene assegnando un coefficiente compreso tra zero ed uno, espresso in valori centesimali, a ciascun sub parametro dell'offerta stessa. Al fine di rendere

omogenea l'assegnazione dei punteggi alle diverse offerte per ogni parametro e sub parametro sopra indicato, sono individuati i seguenti giudizi con relativo coefficiente numerico. Tali giudizi con il relativo coefficiente numerico saranno utilizzati dalla Commissione per la valutazione del progetto tecnico:

GIUDIZIO	COEFF.	CRITERI METODOLOGICI
<b>NULLO INSUFFICIENTE</b>	<b>0</b>	Trattazione mancante (salvo esclusione nei casi stabiliti) o insufficiente
<b>SCARSO</b>	<b>0.10</b>	Trattazione e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto al tema costituente il parametro e/o sotto parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
<b>PARZIALMENTE ADEGUATO</b>	<b>0,25</b>	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sotto parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.
<b>ADEGUATO</b>	<b>0,50</b>	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sotto parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque significativi.
<b>BUONO</b>	<b>0,75</b>	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sotto parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.
<b>OTTIMO</b>	<b>1,00</b>	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della Stazione Appaltante e alle potenzialità medie delle ditte di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

*La ponderazione dei criteri non è possibile per ragioni oggettive e, quindi, i criteri sono indicati nell'ordine decrescente di importanza.*

**Soglia di sbarramento al punteggio tecnico**

Ai sensi dell'art. 95, comma 8, del Codice, è prevista una soglia minima di sbarramento pari a punti 50 (cinquanta) del punteggio tecnico complessivo. Il concorrente sarà escluso dalla selezione nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla predetta soglia.

I singoli punteggi saranno arrotondati alla seconda cifra decimale tenendo conto della eventuale terza cifra decimale (per difetto se la terza cifra decimale è inferiore a cinque ovvero per eccesso se la stessa è maggiore o uguale a cinque).

#### ● **MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA DI SELEZIONE**

In seduta pubblica, da tenersi presso la sala del Centro Socio Culturale San Francesco posto in Piazza San Francesco n. 18 in Umbertide il giorno **23 ottobre 2019, alle ore 10:00**, Il Responsabile del Procedimento, alla presenza di almeno due testimoni e di altra persona con funzioni di segretario, procederà all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa contenuta negli stessi. In questa sede non si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e l'offerta tecnica ed ove ne ricorrano i presupposti (carezza di elementi formali della domanda), si procederà all'attivazione della procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del decreto legislativo 18.04.2016, n. 50.

Con specifico atto del R.U.P. sarà successivamente nominata la Commissione valutatrice che, nel corso di una o più sedute riservate, procederà, in base ai criteri indicati nel presente avviso, alla valutazione delle offerte tecniche presentate.

In successiva seduta pubblica presieduta dal R.U.P. alla presenza di almeno due testimoni e di altra persona con funzioni di segretario, la cui data sarà comunicata ai concorrenti ammessi con anticipo non inferiore a cinque giorni lavorativi, renderà pubblici i punteggi attribuiti alle offerte tecnico qualitative presentate dalla Commissione valutatrice attribuiti, dopodiché si procederà, nel corso della stessa seduta, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche presentate ed al conseguente calcolo dei punteggi attribuibili sulla base dei parametri indicati nel presente avviso, al fine di formulare la graduatoria finale. Lo svolgimento di tale seduta e l'esito della Selezione sarà riportato in apposito processo verbale, compilato a cura del segretario, che dovrà essere firmato dal Presidente e dai testimoni presenti.

Alle sedute pubbliche di selezione potranno presenziare i soggetti che hanno presentato l'offerta, o loro delegati.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata con successivo e specifico atto del RUP.

L'assegnazione verrà aggiudicata a chi avrà formulato l'offerta più conveniente per il Comune di Umbertide (offerta economicamente più vantaggiosa).

Il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione anche in presenza di un'unica offerta valida.

L'Amministrazione comunale si riserva comunque anche la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che l'offerente possa vantare alcuna pretesa risarcitoria in merito, se nessuna offerta risulterà conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, come previsto dall'articolo 95, comma 12), del Codice dei contratti D. Lgs. 50/2016.

## • CONDIZIONI GENERALI

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata. L'aggiudicatario si intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con il solo atto di aggiudicazione provvisoria.

Gli obblighi del Comune sono subordinati all'approvazione dell'atto di aggiudicazione definitiva da parte del Dirigente Responsabile.

L'Amministrazione si riserva, in qualunque momento sino alla stipula del contratto, la facoltà di recedere dalle operazioni di concessione mediante comunicazione a mezzo PEC; conseguentemente sarà restituito il versato, escluso ogni altro indennizzo.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dalla concessione o non si presenti per la stipula del contratto, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'inadempienza.

Nel caso in cui non si effettui la stipula del contratto con il primo aggiudicatario si procederà allo scorrimento della graduatoria. La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla stipula dell'atto.

Tutte le spese contrattuali saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La procedura di selezione sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

Qualsiasi irregolarità dell'offerta, sia nel contenuto che rispetto alle prescrizioni del presente avviso, costituirà motivo di annullamento dell'offerta stessa ad insindacabile giudizio della Commissione di Selezione.

L'Ente si riserva la facoltà di non dar luogo alla selezione o di prorogare la data fissata per l'asta senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo.

## 14 REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Umbertide procederà alla revoca del contratto nei seguenti casi:

- mancata esecuzione dei lavori:  
ipotesi1: esecuzione dei lavori in due stralci:

### cause di revoca

- Mancata esecuzione del primo stralcio di lavori entro 150 giorni dalla stipula del contratto di concessione.
- Mancata esecuzione del secondo stralcio di lavori entro 500 giorni dalla stipula del contratto di concessione.

ipotesi2: esecuzione dei lavori in unico stralcio

### causa di revoca

Mancata esecuzione dei lavori entro 180 giorni dalla stipula del contratto di concessione.

In ogni caso è previsto l'incameramento del deposito cauzionale salvo ulteriori danni derivanti dal mancato avvio della gestione:

- mancato pagamento di tre canoni di concessione consecutivi: in tale ipotesi è previsto l'incameramento dell'intero importo della cauzione;
- nel caso in cui sia riscontrato lo svolgimento di attività contrastanti con l'atto di concessione e per il mancato rispetto degli oneri previsti al precedente art. 7.
- insolvenza dell'affidatario o i suoi aventi causa o comunque sostanziali modifiche all'assetto dell'affidatario medesimo, rispetto a quello in base al quale si è disposto l'affidamento;

- gravi inadempienze tali da compromettere la funzionalità e la sicurezza degli impianti e dell'utenza;
- grave e reiterata violazione di leggi, regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni delle autorità comunali da parte dall'affidatario o i suoi soci/incaricati;
- arbitrario abbandono della gestione;
- scioglimento della Società affidataria della concessione;

È, altresì, facoltà del Comune procedere alla revoca della concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse. Qualora la revoca sia disposta per inadempienza del concessionario è facoltà al Comune di trattenere la cauzione definitiva prestata prima della stipula del contratto.

L'avvio e la conclusione del procedimento di revoca del contratto sono comunicati al Concessionario con PEC, indirizzata al domicilio legale indicato in contratto. Nella comunicazione di avvio viene assegnato il termine per presentare le proprie controdeduzioni. Dell'eventuale mancato accoglimento delle osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.\_

#### • **TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

I dati personali trasmessi dai partecipanti al presente avviso avverrà nel rispetto del Regolamento (Ue) 2016/679 di seguito "GDPR" e ss.mm. e all'uopo si fa riferimento a quanto indicato nell'allegato "C" al presente avviso.

#### • **INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Umbertide, e nella sezione Amministrazione trasparente sottosezione "Beni Immobili e gestione patrimonio". Gli interessati potranno assumere ogni ulteriore informazione rivolgendosi al Responsabile del VII Settore Ing. Lorenzo Antonucci tel. 075/9419248 o al Responsabile del Servizio Contratti Dott.ssa Simonetta Boldrini tel. 075/9419230 o durante l'orario di apertura degli uffici.

#### • **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi della Legge 241/90 si comunica che il Responsabile del procedimento l'ing. Lorenzo Antonucci – Responsabile del VII Settore.

#### • **DISPOSIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO**

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso, si rinvia alla vigente normativa, ai regolamenti comunali, al regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per quanto compatibile al D.Lgs. N. 50/2016 e ss.mm. e ii..

*Umbertide 06 settembre 2019*

**II RESPONSABILE DEL VII SETTORE  
ASSETTO E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
ATTIVITA' PRODUTTIVE ED EDILIZIA  
F.to Ing. Lorenzo ANTONIUCCI**

ALLEGATI:

- A - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE
- B - MODELLO OFFERTA ECONOMICA
- C - INFORMATIVA SULLA PRIVACY
- D - PLANIMETRIA
- E - PROSPETTO CANONE CONCESSIONARIO
- F - STIMA COSTI INTERVENTI